



CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

código de ordenamiento territorial y ambiental



ANEXO I

TÍTULO I. EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

| | |
|--------------------|---|
| CAPÍTULO I | FINALIDAD, CONTENIDOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY |
| CAPÍTULO II | MODELO TERRITORIAL Y DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO |

TÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO E INDICADORES

| | |
|----------------------|--|
| CAPÍTULO III | CLASIFICACIÓN DEL SUELO |
| CAPÍTULO IV | ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA URBANA |
| CAPÍTULO V | DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS A LOS INDICADORES EN ZONA URBANA |
| CAPÍTULO VI | ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA PERIURBANA |
| CAPÍTULO VII | ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA RURAL |
| CAPÍTULO VIII | ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA INDUSTRIAL |
| CAPÍTULO IX | ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN LAS ÁREAS DE PROYECTO URBANO |
| CAPÍTULO X | RESTRICCIONES PARA LA EDIFICIACIÓN Y PROYECTOS URBANÍSTICOS |

TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

| | |
|----------------------|---|
| CAPÍTULO XI | ALCANCES Y TIPOS |
| CAPÍTULO XII | INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO |
| CAPÍTULO XIII | INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO |
| CAPÍTULO XIV | INSTRUMENTOS DE CUIDADO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO |
| CAPÍTULO XV | INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA |

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO PARA LA SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN

| | |
|------------------------|---|
| CAPÍTULO XVI | DEFINICIONES |
| CAPÍTULO XVII | CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN |
| CAPÍTULO XVIII | SUBDIVISIÓN DEL SUELO |
| CAPÍTULO XIX | DE LA URBANIZACIÓN |
| CAPÍTULO XX | CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA |
| CAPÍTULO XXI | EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA |
| CAPÍTULO XXII | CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN ZONA PERIURBANA |
| CAPÍTULO XXIII | EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA PERIURBANA |
| CAPÍTULO XXIV | CONSIDERACIONES PARA PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO EN ZONA INDUSTRIAL |
| CAPÍTULO XXV | EXIGENCIAS PARA EL FRACCIONAMIENTO EN ZONA INDUSTRIAL |
| CAPÍTULO XXVI | URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA |
| CAPÍTULO XXVII | CONDICIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA |
| CAPÍTULO XXVIII | EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA |
| CAPÍTULO XXIX | CASOS PARTICULARES |

TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN ÁREAS DE PAISAJE FRÁGIL (APF)

| | |
|------------------------|--|
| CAPÍTULO XXX | DEFINICIONES, RESPONSABILIDADES Y CARTOGRAFÍA |
| CAPÍTULO XXXI | USOS E INDICADORES EN ÁREAS DE PAISAJE FRÁGIL |
| CAPÍTULO XXXII | PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN EN PARCELAS AFECTADAS POR APF |
| CAPÍTULO XXXIII | CONSIDERACIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN ÁREA PERIURBANA AFECTADAS POR APF II |
| CAPÍTULO XXXIV | CONSIDERACIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN ÁREA RURAL AFECTADAS POR APF I |
| CAPÍTULO XXXV | PROFESIONALES RESPONSABLES DE LOS INFORMES AMBIENTALES |

TÍTULO VI. PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

| | |
|-------------------------|--|
| CAPÍTULO XXXVI | EL PATRIMONIO COMO PROYECTO DE REVITALIZACIÓN URBANA |
| CAPÍTULO XXXVII | POLIGONO PATRIMONIAL |
| CAPÍTULO XXXVIII | APLICACIÓN DE INDICADORES EN EL POLÍGONO PATRIMONIAL |
| CAPÍTULO XXXIX | INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS DENTRO DEL POLÍGONO PATRIMONIAL |
| CAPÍTULO XL | INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES |
| CAPÍTULO XLI | CRITERIOS DE DISEÑO EN EL POLÍGONO PATRIMONIAL |
| CAPÍTULO XLII | ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO |
| CAPÍTULO XLIII | INFRACCIONES Y SANCIONES RELATIVAS A LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO |
| CAPÍTULO XLIV | COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN SOBRE LOS ALCANCES DE LO PATRIMONIAL |

TÍTULO VII. GOBERNANZA TERRITORIAL

| | |
|----------------------|--|
| CAPÍTULO XLV | AUTORIDAD DE APLICACIÓN, MISIÓN Y COMPETENCIAS |
| CAPÍTULO XLVI | ACTUALIZACIÓN |

ANEXOS.

| | |
|------------------|--|
| ANEXO 2 | ZONIFICACIÓN |
| ANEXO 2.1 | ZONIFICACIÓN - Periurbano |
| ANEXO 3 | ZONA URBANA. Bandas, corredores y áreas interiores |
| ANEXO 3.1 | ZONA URBANA. Áreas interiores |
| ANEXO 4 | TRAZADO OFICIAL Y ESQUEMA ESTRUCTURAL BÁSICO |
| ANEXO 5 | CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS |
| ANEXO 6 | POLÍGONO Y ÁREAS PATRIMONIALES |
| ANEXO 7 | ÁREAS DE PROYECTO URBANO (APU) |
| ANEXO 8 | PARQUE LOGÍSTICO / INDUSTRIAL |
| ANEXO 9 | PARQUES NÁUTICOS |
| ANEXO 10 | CAMBIO CLIMÁTICO |
| ANEXO 11 | ESPACIO PÚBLICO Y DISEÑO URBANO |
| ANEXO 12 | INTEGRACIÓN SOCIO URBANA |
| ANEXO 13 | GESTIÓN DE RESIDUOS |

DIRECTRICES

de ordenamiento territorial y ambiental



#1

TÍTULO I EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

CAPÍTULO I FINALIDAD, CONTENIDOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

Artículo 1º: Finalidad

El presente Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental tiene por objeto establecer criterios y procedimientos para el ordenamiento y la gestión del territorio dentro del ejido municipal de Concepción del Uruguay, en particular la subdivisión, uso y ocupación del suelo, la preservación de las condiciones ambientales y la protección del patrimonio histórico arquitectónico.

Artículo 2º: Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental es el territorio que se encuentra dentro del ejido municipal de Concepción del Uruguay.

Artículo 3º: Contenidos

Para llevar adelante su propósito, el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental se basará en:

- La definición de un conjunto de directrices que precisan el modelo territorial que se pretende
- La zonificación del territorio de acuerdo con un criterio físico funcional para la adjudicación de los indicadores de regulación urbanística a las zonas resultantes.
- La presentación y definición de instrumentos de ordenamiento y gestión a los cuales podrá recurrir el gobierno municipal para el desarrollo de sus tareas vinculadas con el ordenamiento y la gestión territorial.
- La determinación de procedimientos para la subdivisión del suelo y la urbanización.
- La determinación de procedimientos para la protección del ambiente y los paisajes frágiles.
- La protección y puesta en valor del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad.
- Los criterios de gobernanza territorial y la asignación de responsabilidades y competencias.
- Los lineamientos de actuación para temas claves y escenarios futuros que la complejidad de la época requiere.

Artículo 4º: Antecedentes

El Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA) es un instrumento resultado de un amplio proceso de discusión de la problemática de la ciudad en sus diferentes dimensiones, de la revisión y actualización del Código de Ordenamiento Urbano (COU), Ordenanza N° 4.527 y sus Anexos.

Artículo 5º: Comisión Asesora de la Actualización del Código de Ordenamiento Urbano (COU)

Que el proceso de elaboración del presente Código ha sido supervisado por la Comisión Asesora de la Actualización del Código de Ordenamiento Urbano (COU) conformada por la Ordenanza N° 10.790, quienes a través de sus representantes han acompañado el proceso, participando en las diferentes actividades y talleres en conjunto con diversos sectores y organizaciones de la ciudad.

Artículo 6º: Sujetos de aplicación

Las disposiciones de este Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental se aplicarán a los bienes inmuebles pertenecientes a las personas humanas y jurídicas, privadas y públicas, estén o no afectados al uso público.

CAPÍTULO II MODELO TERRITORIAL Y DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO

Artículo 7º: Orientación de las políticas territoriales y ambientales

Para la aplicación del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental -COTA-, la autoridad de aplicación se basará en el modelo territorial y las directrices de ordenamiento territorial y ambiental que fueron debatidas y consensuadas en las instancias de participación ciudadana que se celebraron en ocasión de la elaboración del presente Código.

Artículo 8º: Modelo territorial objetivo

El modelo territorial que se menciona en el artículo precedente se sintetiza en tres grandes principios:

- Una ciudad respetuosa del ambiente y las personas: el ordenamiento y la gestión del territorio apuntan a proteger el ambiente natural y construido y, sobre esa base, desarrollar un proyecto de ciudad que incluya y contenga a todos los vecinos y a las actividades económico-productivas.
- Una ciudad donde prime el interés colectivo: en donde se respete el derecho individual de las personas supeditado al cuidado y protección de los bienes comunes.
- Una ciudad para todos: como expresión de un modelo de ciudad inclusiva a la que deben ajustarse las políticas y la gestión del gobierno local en materia urbanística.

Artículo 9º: Las directrices como orientadoras en la toma decisiones

La autoridad de aplicación tendrá en cuenta las siguientes directrices de ordenamiento territorial y ambiental al momento de aplicar este Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental -COTA-:

a- Directriz 1: Cuidado del soporte natural

El modelo territorial de Concepción del Uruguay parte de reconocer la singularidad y fragilidad de su soporte natural, estableciendo para ello pautas específicas de uso y ocupación, en particular en sus humedales y bosques nativos que denominará Áreas de Paisaje Frágil:

- Las áreas de humedales y bosques nativos no serán utilizadas para la ampliación de los usos y actividades propias de la vida cotidiana de la ciudad: loteos y urbanizaciones para la construcción de vivienda permanente, comercios, equipamientos, etc.
- Los usos y actividades que se propongan en las Áreas de Paisaje Frágil deben aportar a definir un perfil singular a la ciudad, con particular atención a las actividades recreativas, deportivas y de turismo que mejoren la economía local y los indicadores de empleo de la población.
- Los usos que se propongan en las Áreas de Paisaje Frágil no deben impedir ni alterar los flujos hidrológicos (transparencia hídrica) y garantizarán la continuidad de la prestación de los servicios ambientales.

b- Directriz 2: Gestión del crecimiento urbano

Concepción del Uruguay gestiona el crecimiento de la ciudad de acuerdo con un modelo territorial centrado en un desarrollo urbano que propone:

- El control del proceso de expansión de las áreas urbanizadas debe dar lugar a una ciudad más compacta, priorizando la ocupación de las parcelas vacías interiores, de modo tal de lograr un uso más racional y eficiente del suelo, en sintonía con las recomendaciones de las políticas urbanas que se formulan desde organismos nacionales e internacionales.
- Los límites del área urbanizable deben ser claros y precisos, evitando que la urbanización avance sobre el suelo de valor productivo y/o ecológico, incorporando la figura del periurbano como articulación entre lo urbano y lo rural, incorporando usos específicos (turismo, recreación, horticultura, etc.)

- Las estrategias sectoriales de expansión de la industria local y de las actividades de logística terrestre y portuaria deben formularse con una mirada regional, asignando espacios específicos para su desarrollo y minimizando las tensiones con los usos urbanos.

c- Directriz 3: Mejorar la relación río-ciudad

Concepción del Uruguay mantiene una relación histórica y estrecha con el río a través de: sus humedales, sus balnearios, la Isla del Puerto y el puerto, consecuentemente para mejorar la relación del río con la ciudad se deberá tener en cuenta.

- Un tratamiento integral del borde costero asignando usos de acuerdo con su particularidad, cuidando y protegiendo el recurso natural.
- El desarrollo de proyectos urbanos que propongan nuevos accesos públicos a la costa, nuevos equipamientos y atractivos para uso y goce de la población.
- El completamiento de los equipamientos en la Isla del Puerto, para aprovechar el potencial del sitio.
- El desarrollo de un proyecto particular que defina el área de interfase entre el puerto y la ciudad, contemplando la expansión de la actividad portuaria, el ordenamiento de la vialidad del sector, la inclusión de zonas de amortiguación para posibilitar alternativas de usos residenciales, comerciales y turísticos en la zona.

d- Directriz 4: Proyectar lo urbano

Concepción del Uruguay construye una ciudad diferente, en la que se van superando las situaciones deficitarias en cuanto a su organización físico-funcional, en particular la concentración de actividades y servicios en el centro tradicional de la ciudad y la movilidad interior. Por ello, el crecimiento de la ciudad se orientará considerando:

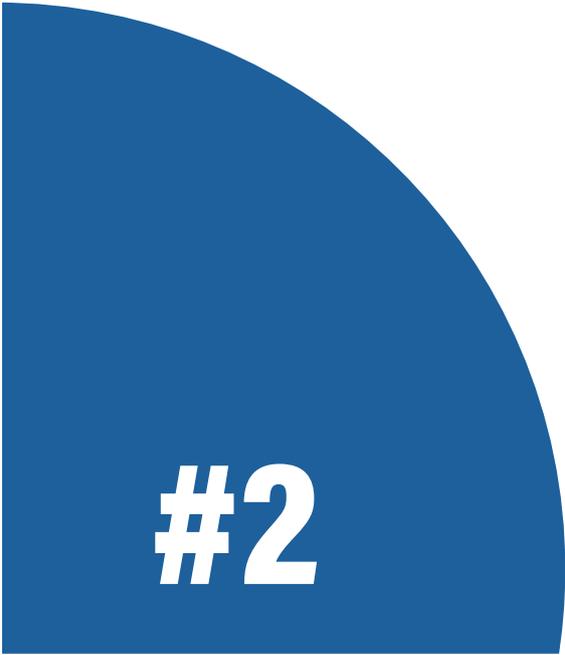
- La promoción de “nuevas centralidades” que descompriman de actividades del centro tradicional y posibiliten un acceso más equitativo y cercano a los equipamientos y servicios para toda la población.
- La jerarquización de la trama vial, que organice la movilidad (motorizada y no motorizada), vincule centralidades, incentive el completamiento de vacíos, acompañada con un incremento de densidades de manera cuidada para configurar un renovado perfil urbano.
- La incorporación de las Áreas de Proyecto Urbano para aprovechar sitios icónicos y/o estratégicos de la ciudad, como así también proyectos de Integración socio-urbana en barrios populares para lograr mayor equilibrio y cohesión en la localidad.

e- Directriz 5: Recualificación del centro tradicional

Concepción del Uruguay renueva su centro tradicional (centro institucional, comercial y de servicios) que cuenta con un significativo número de construcciones de valor patrimonial (histórico y arquitectónico), testimonios de la participación de la ciudad en la historia institucional de la Argentina. La puesta en valor de un centro de tales características requiere de una delicada ingeniería de intervención, que permita:

- Mantener la intensidad de uso del centro sin saturarlo y promoviendo el desplazamiento de algunas actividades.
- Preservar su carácter patrimonial y, a la vez, dar la oportunidad para el desarrollo de intervenciones innovadoras.
- Generar una singularidad tal que enriquezca la identidad local y que sea un recurso genuino para atraer visitantes a la ciudad.

CLASIFICACIÓN del suelo e indicadores



#2

TÍTULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO E INDICADORES

CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 10º: Clasificación del suelo

A los efectos del Ordenamiento Territorial y Ambiental, el suelo comprendido dentro del Ejido Municipal de Concepción del Uruguay se clasifica en cuatro grandes zonas:

- Zona Urbana
- Zona Periurbana
- Zona Rural
- Zona Industrial

Artículo 11º: Zona Urbana

Se entiende por Zona Urbana a la porción del territorio dentro del Ejido Municipal destinada al desarrollo de las actividades vinculadas con la residencia permanente de la población y el desarrollo de las actividades complementarias en un entorno de proximidad (consumo, educación, salud, comercio, recreación, trabajo). Es la zona en la que se admite una subdivisión y un uso más intensivo del suelo para el logro de una ciudad de mayor compacidad que promueva un uso eficiente de las infraestructuras y los equipamientos.

Artículo 12º: Zona Periurbana

Se entiende por Zona Periurbana a la porción del territorio dentro del Ejido Municipal que rodea a la Zona Urbana y en la cual se desarrollan usos productivos intensivos (quintas, chacras, granjas agroecológicas, emprendimientos de agricultura urbana, producción ictícola) y usos turístico - recreativos (clubes y establecimientos deportivos, campings, termas, establecimientos de salud y spa, cabañas).

Artículo 13º: Zona Rural

Se entiende por Zona Rural a la porción del territorio dentro del Ejido Municipal destinada al desarrollo de actividades primarias de carácter extensivo (actividades agropecuarias, forestales, minería), disponiendo de las instalaciones necesarias y adecuadas para tales tareas y para el acopio de la producción del suelo.

Artículo 14º: Zona Industrial

Se entiende por Zona Industrial a la porción del territorio dentro del Ejido Municipal destinada a la localización de establecimientos industriales y/o logísticos que cuenta con condiciones de accesibilidad y conectividad vial óptimas para la ubicación de tales actividades.

En el Anexo 2 - Plano de Zonificación -, que forma parte inescindible de esta Ordenanza, contiene el plano con demarcación de la Zona Urbana, Zona Periurbana, Zona Rural y Zona Industrial.

Artículo 15º: Normas de Usos del Suelo

Tipos de Uso

En este Título se definen cuáles son los usos compatibles e incompatibles según las características de cada área y corredor en que está subdividido el territorio municipal, subdivisión que surge en función de la existencia actual de usos dominantes, de la situación socio económico 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 el área de radicación en el mismo, derecho que se encuentra subordinado al cumplimiento de condiciones establecidas por leyes y ordenanzas, y su reglamentación.

Artículo 16º: Denominación de Usos

De los Usos del Suelo:

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

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 dominante: Es el tipo de usos que define la afectación de un determinada Área. 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 complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela o área, funciones necesarias para el desarrollo del uso dominante.

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 exclusivo: Cuando el área admite como afectación un único uso.

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

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

Artículo 17º: 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 Honorable Concejo Deliberante 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.

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 D.E.M. al H.C.D. la propuesta de inclusión y categorización del Uso para ser incorporado al Código por medio de Ordenanza.

Artículo 18º: Situaciones Preexistentes

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 órgano 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 título o calidad legítima, según sea el caso.

Ampliación y/o remodelaciones. En caso de situaciones preexistentes de establecimientos ubicados en zonas y/o áreas 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.

Artículo 19º: Morfología

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 público librados en forma gratuita al uso público. Es el caso de las calles, avenidas y plazas y del que participan los pavimentos, aceras, sectores parquizados, mobiliario urbano

Espacio urbano: Se considera como espacio urbano al espacio de vía pública, comprendido entre líneas municipales de edificación y el delimitado entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

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

Centro libre o espacio libre de manzana: 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 área su ocupación parcial con otros usos.

En los casos de reciclaje de edificios, la A.A. 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.

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.

Retiros: Distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación, y forma parte del área libre que se exige en los indicadores urbanísticos y edificatorios en la que no se permite la construcción cubierta ni semicubierta.

Retiros Laterales: Impone la afectación como espacio urbano de una banda de ancho variable según el área 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.

Patio: Se entiende por patios al espacio comprendido entre paramentos verticales que permiten iluminar y ventilar locales de primer y segunda clase.

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 registrarán 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 registrarán según el punto 3.6.1.1 del Código de Edificación de la Ciudad de Concepción del Uruguay.

Locales de Primera Clase: Dormitorios, comedores, salas, salas de estar, bibliotecas, estudios, oficinas, consultorio, escritorio, y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

Locales de Segunda Clase: Cocinas, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura y/o planchado, local de descanso para personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, como complemento de servicio de salubridad público de uso determinado.

CAPÍTULO IV

ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA URBANA

Artículo 20º: Organización de la Zona Urbana

En el ordenamiento y gestión el suelo en el interior de la Zona Urbana se aplicarán los indicadores referidos a la: a) subdivisión del suelo, b) la ocupación e intensidad de ocupación de las parcelas y c) los usos del suelo, que se asignan de acuerdo con la delimitación de:

- Bandas
- Áreas y
- Corredores urbanos.

Artículo 21º: Bandas

Se entiende por Bandas a las unidades territoriales mayores que comparten situaciones comunes respecto de la ocupación y consolidación del tejido urbano y que se delimitan a partir de corredores o ejes viales estructurales en dirección norte sur, en forma paralela al borde de la ciudad con el río. Se identifican cuatro Bandas desde el Río Uruguay hasta la RN Nº 14 y entre el arroyo El Curro y el arroyo La China:

Banda 1: entre el Río Uruguay y el eje vial compuesto por Acceso Norte y ramal Concordia – Concepción del Uruguay del FCGU – calle Arturo Frondizi – calle Alfonsina Storni – Bulevar Mosconi - Bulevar de Los Constituyentes – Bulevar Montoneras.

Banda 2: entre el eje vial Acceso Norte y ramal Concordia – Concepción del Uruguay del FCGU – calle Arturo Frondizi – calle Alfonsina Storni – Bulevar de Los Constituyentes – Bulevar Montoneras y el eje vial Camino Viejo a Colón – Bulevar Dr. P. Uncal – Avenida Julio A. Lauría.

Banda 3: entre el eje vial Camino Viejo a Colón – Bulevar Dr. P. Uncal – Avenida Julio A. Lauría y el eje vial 35 del Oeste Norte – 35 del Oeste Sur.

Banda 4: entre el eje vial 35 del Oeste Norte – 35 del Oeste Sur y el eje vial Ruta Nacional Nº 14.

Artículo 22º: Áreas

Se entiende por Áreas a las unidades territoriales menores que se identifican y delimitan al interior de cada una de las cuatro bandas y que a continuación se indican:

- **áreas interiores**, unidades territoriales delimitadas, en general, por los corredores o ejes viales estructurales. Estas áreas interiores guardan ciertos niveles de homogeneidad en cuanto a las particularidades del tejido urbano (parcelamiento, ocupación, densidad de ocupación, usos del suelo).
- **área comercial**, destinada 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.
- **áreas especiales**, sitios que presentan situaciones particulares respecto de la ubicación, la ocupación, la disponibilidad de suelo vacante y el dominio, entre otras. Por estas particularidades, que se entienden estratégicas para el desarrollo de la ciudad o de un sector de la ciudad, su ordenamiento urbanístico se define a partir de una figura de la planificación urbana de escala intermedia. Dentro de esta categoría se incluyen:
- **área de proyecto urbano**, son sitios particulares de la ciudad cuyo ordenamiento urbanístico se resuelve a partir del desarrollo de un proyecto urbano que dé cuenta de nuevas formas de urbanización y construcción, promoviendo la multifuncionalidad, la integración social y contemplando la construcción de un espacio público de calidad.
Las áreas de proyecto urbano se indican en este Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental y, también, pueden ser incorporadas a posteriori de su aprobación por el Departamento Ejecutivo Municipal de acuerdo con los principios de la política urbana que orienta su gestión.
El Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental define los criterios generales para tener en cuenta en el desarrollo del proyecto urbano en aquellas áreas ya identificadas por el Código (ver Anexo 7). En las áreas que se propongan con posterioridad a la aprobación del Código, la propuesta de Área de Proyecto Urbano estará acompañada por los criterios generales a considerar en el desarrollo del proyecto.
- **áreas de protección del patrimonio construido (Polígono Patrimonial)**, son sitios de la ciudad donde se encuentran construcciones consideradas de valor histórico y/o arquitectónico y/o cultural. Para estos sitios se disponen medidas específicas para garantizar la protección de esos valores que la comunidad les ha otorgado.
- **áreas de protección del patrimonio natural (Áreas de Paisaje Frágil)**, en el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental se las identifica como Áreas de Paisaje Frágil. De acuerdo con su grado de vulnerabilidad, entre otras cuestiones, se las clasifica y se definen los criterios para la intervención en ellas.
- **áreas de integración socio-urbana**, corresponden, en general, a los barrios populares que están incorporados al Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) establecido por Ley Nacional Nº 27.453/17 e identificados en Decreto 358/17 (y sus actualizaciones), para los cuales debe definirse un proyecto de integración socio-urbana.

Artículo 23º: Corredores urbanos

Se entiende por Corredores Urbanos a los ejes viales jerárquicos de la ciudad que se clasifican en:

- **Corredores estructurales (CE)**, configuran la trama de avenidas y bulevares a partir de la cual se fue organizando el crecimiento de la ciudad; definen los bordes de las bandas (los corredores estructurales en sentido norte – sur) y los bordes de las áreas interiores. Esta condición estructural se refuerza con el tipo de usos e intensidad de ocupación del suelo que se les asigna.
Se identifican tres tipos de corredores estructurales: CE 1, CE 2, CE 3, que se distinguen entre sí por la altura máxima de la edificación dispuesta para cada uno de ellos. Están afectados a estos los lotes frentistas.
- **Corredores interiores (CI)**, su configuración es el de una simple calle de la red vial de la ciudad que presenta situaciones particulares (usos del suelo en sus frentes edilicios, conexión con sitios particulares de la ciudad, identidad barrial, etc.). En todos los corredores interiores se considera la posibilidad de incrementar la altura de la edificación incorporando una planta más a la construcción,

retirada de la línea de edificación y de los deslindes parcelarios (altura adicional). Están afectados a estos los lotes frentistas.

En el Anexo 3 y 3.1, que forman parte inescindible de esta Ordenanza, contiene el plano de la Zona Urbana con sus bandas, áreas interiores, áreas especiales, corredores estructurales y corredores internos.

Artículo 24º: Indicadores urbanísticos en parcelas ubicadas en Zona Urbana

Los indicadores urbanísticos se refieren a las condiciones que se deben cumplir para el desarrollo de acciones de subdivisión, de ocupación y construcción del suelo en las parcelas ubicadas dentro de la Zona Urbana. Estos indicadores se clasifican de la siguiente manera:

- **Indicadores referidos al parcelamiento (subdivisión fundiaria)**
 - Superficie mínima de la parcela (se indica en metros cuadrados)
 - Frente mínimo de la parcela (se indica en metros lineales)
- **Indicadores referidos a la ocupación de la parcela**
 - Factor de Ocupación del Suelo -FOS- (valor numérico que expresa la superficie máxima de ocupación con edificación de una parcela).
 - Factor Absorbente del Suelo -FAS- (valor numérico que expresa la superficie mínima de la planta de una parcela que debe destinarse a suelo absorbente).
 - Altura máxima de construcción (se indica en metros lineales y en número de plantas (PB + pisos altos))
 - Altura adicional (incremento de la altura máxima permitida en algunos corredores que se especifican en los indicadores urbanísticos que se definen para las cuatro bandas en que se organiza la Zona Urbana).
 - Retiro mínimo de la construcción de la Línea de Edificación Municipal y de los deslindes parcelarios laterales y de fondo (se indica en metros lineales).
-

Artículo 25º: Indicadores referidos a los usos del suelo dominantes o predominantes

De los Usos del Suelo

A los fines del presente Código, se considerarán las siguientes definiciones para la terminología relativa a Usos del Suelo y Régimen de las Actividades:

Patrón de Usos del Suelo o de Asentamiento: Conjunto de características físicas y funcionales que corresponde a un determinado uso del suelo en cada zona del ejido municipal.

Uso del Suelo: Término de la planificación que designa la actividad o propósito específico a la que se destina un inmueble.

USO DEL SUELO HABITACIONAL O RESIDENCIAL: comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas e incluye los siguientes tipos:

Vivienda Individual: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.

Vivienda Colectiva: uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial reguladas bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Vivienda Transitoria: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Estos se dividen en:

- a) Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas. Incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hoteles, pensiones, hospedajes, etc.
- b) Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las

vías de comunicación de carácter regional.

USO DEL SUELO COMERCIAL: Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Incluye los siguientes tipos:

1. **Comercio Minorista de Comestibles y Afines:** Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, así como la categoría comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.
 - a) Minorista - hasta 500m²
 - b) Minorista - más de 500m²
 - c) Mayoristas.

2. **Comercio en General:** Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local conformando galerías comerciales o centros comerciales de gran escala (shopping), cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Incluye, entre otros, reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, peluquerías, farmacias. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros). Exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.
 - a) Minorista
 - b) Mayorista

3. **Comercios Incómodos y/o Peligroso:** Presentan riesgo de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos. Se trata de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre, chatarrerías y/o materiales para reciclaje.

USO DEL SUELO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS: Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Incluye a los siguientes:

Enseñanza e Investigación: Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supere la superficie de la manzana tipo del área urbana. Se requerirá Estudio de Impacto Ambiental y Social cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000m².

- a) **Educación Inicial:** Incluye Jardines Maternales, Preescolar.
- b) **Educación Básica:** Incluye educación General Básica y Escuelas Especiales (Discapacitados)
- c) **Educación Complementaria:** Incluye Educación Polimodal, Escuelas e Institutos Especializados (oficios, idiomas, etc)
- d) **Educación Superior e Investigación:** Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científicos- Tecnológicos.

Sanitario: Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

- a) **Equipamiento de Salud sin internación:** Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Consultorios externos en establecimientos mono y polivalentes en todos sus niveles de complejidad.
- b) **Equipamiento de Salud con internación:** Incluye clínicas y establecimientos mono y polivalentes con internación en todos sus niveles de complejidad.
- c) **Equipamiento de Salud Residencia, Hogar Geriátrico:** comprende establecimientos destinados a hogares de personas que no necesitan permanecer en un hospital, pero que necesitan cuidados especiales.
- d) **Atención de Animales:** Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales. Guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento. Stud: establecimientos destinados al cuidado y preparación de caballos.

Social y Deportivo: Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de recreación a través de la presencia de un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

- a) **Equipamiento social y deportivo de pequeña y mediana escala:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 10.000m². Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, voley, etc.
- b) **Equipamiento social y deportivo en grandes predios:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total supere los 10.000 m². Incluye campos deportivos, campos de golf, etc.
- c) **Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas:** presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, deportes náuticos, polígono de tiro.

Cultural: Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

- a) **Equipamiento cultural de pequeña y mediana escala:** Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposición, centros culturales y recreativos. Además, incluye cines, teatros, salas de espectáculos, exposiciones.
- b) **Equipamiento cultural con actividades incómodas:** presentan riesgo de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, espectáculos al aire libre, autocines, jardines zoológicos, parques recreativos y de diversiones, circos.

Religioso: Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500m². Incluye templos, capillas, sedes religiosas, seminarios, conventos, monasterios.

USO DEL SUELO SERVICIOS: Comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con

prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas. Incluye los siguientes:

Servicios Centrales: Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros. Incluye bancos, compañías de seguros, de créditos, agencias de cambio, etc.; oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.; sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

Recreativos:

- a) **Recreativos:** Usos de servicios destinados a actividades de ocio, relación social, y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles, etc.
- b) **Recreativos con actividades incómodas:** Incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones, casas de fiestas y locales semejantes, salas de juego, salas de juegos electrónicos, bingos.

Fúnebres: Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

- a) **Fúnebres:** Establecimientos destinados al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.
- b) **Fúnebres grandes predios más de 1 hectárea:** Establecimientos que comprenden actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000m². Incluye cementerios, cementerios parque.

Seguridad: Usos de servicios destinados a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

- a) **Servicios de seguridad:** Establecimientos destinados a comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales.
- b) **Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas:** Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complementode vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles.

Servicios del automotor: Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

- a) **Talleres mecánicos y lavaderos:** Establecimientos destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajerías del automóvil, aire acondicionado, radios. Chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, colocación de alarmas, caños de escape. Lavado de automóviles y vehículos en general.
- b) **Playas de estacionamiento:** Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles, de uso público y cocheras.
- c) **Estaciones de Servicios:** Estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Transporte y comunicaciones: Usos de servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

- a) **Remises y Agencias de fletes de pequeña escala:** Transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados. Agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radio llamado.

- b) **Empresas de transporte, mudanzas y terminales:** Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligros a causa de su extensión e impacto en el medio a localizarse. Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, empresas de mudanza y empresas de transporte.

Depósitos: Usos de servicio destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos. Se clasifican conforme a los siguientes aspectos: riesgos de combustión, riesgos de contaminación y molestias ocasionadas al ámbito urbano.

- a) **Depósito 1 - Baja y Mediana Escala Hasta 1000 m²:** Registra existencia de productos incombustibles y no tóxicos. Genera ruidos inferiores a 60 db y la actividad de carga y descarga es realizada con vehículos chicos. Destinado al almacenaje de artículos relacionados con el consumo directo de la población y venta al público, su carácter es complementario a la actividad comercial en tanto la superficie destinada al mismo no supere el 50% de la superficie cubierta total del establecimiento (exposición, venta y depósito).
- b) **Depósito 2 – Gran Escala, mayor de 1000 m²:** Registra existencia de productos combustibles y poco tóxicos, pudiendo además generar molestias por la emisión de ruidos mayores a 85 db, la utilización de vehículos de gran porte para carga y descarga y/o considerable superficie ocupada (1000 – 3000 m²). Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro.
- c) **Depósito 3 – Incómodos y/o peligrosos:** Registra existencia de productos explosivos, inflamables de primera y segunda categoría y/o muy tóxicos, que pudieran generar focos de contaminación. Admite almacenaje de artículos para la industria y el agro.

Equipamiento e Infraestructuras urbanas: Usos de servicio destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio) plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, mediana y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, etc.

Uso del Suelo Productivo Industrial: El efectuado en establecimientos habitualmente destinados a: La producción de bienes, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas;

El montaje, ensamblaje, fraccionamiento o separación de productos por medios mecánicos o manuales;

La prestación o generación de servicios mediante proceso de tipo industrial;

El almacenamiento de las materias primas necesarias a los procesos antes descritos o de los productos resultantes de los mismos, sean estos acabados o partes.

Clasificación de Actividades Industriales:

Artisanal - Inocuas: Las que, por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatible con el resto de las actividades urbanas. El transporte de carga y producción se realiza exclusivamente con vehículos utilitarios (camioneta o similar).

Patrón Industrial de Baja y Mediana Escala - Tolerables: Las que, por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

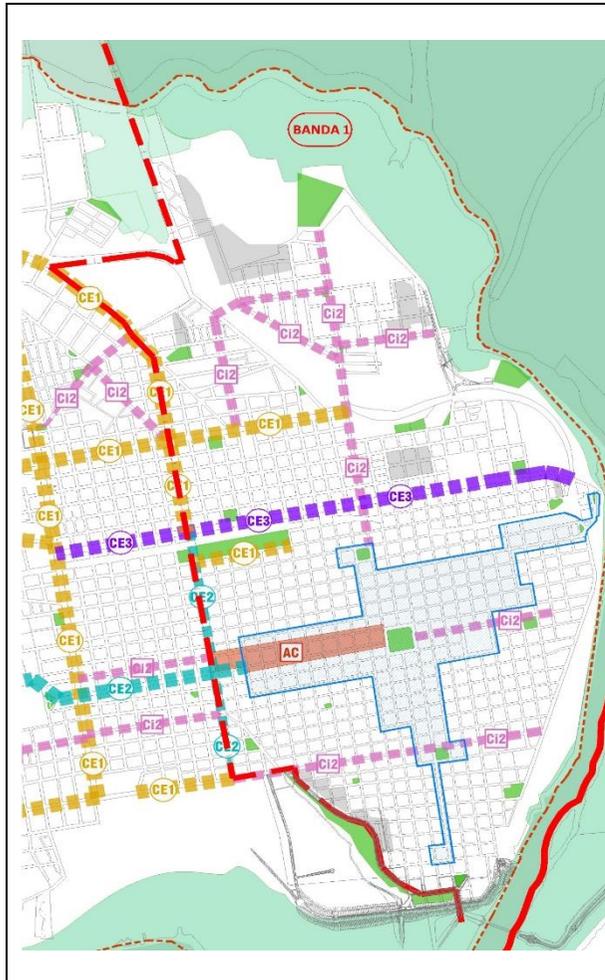
Patrón Industrial de gran escala – Molestas, Nocivas, Peligrosas: Las que, por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo. Las que, por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o

escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios, perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno. Las que, por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

USO DEL SUELO PRODUCTIVO AGROPECUARIO

- a) **Intensivo:** Actividad destinada a la explotación de actividades agropecuarias en minifundios, incluyendo micro emprendimientos de carácter agroindustrial. Este uso puede incluir el Residencial como Uso Condicionado.
- b) **Extensivo:** Sistema de producción de agropecuaria que busca aprovechar el suelo y sus recursos naturales. Se realiza en parcelas con un gran número de hectáreas, y combina los recursos que ofrece la naturaleza con los propios del trabajo agrícola.

En el Anexo 5, que forman parte inescindible de esta Ordenanza, contiene el Cuadro General de Localización de Actividades y Usos.

Artículo 26º: Asignación de indicadores urbanísticos en BANDA 1**a- Plano Banda 1****b- Corredores Estructurales, Corredores Internos****CORREDORES ESTRUCTURALES Y CORREDORES INTERNOS****Corredor Estructural 1 (CE1)**

- 12 de Octubre
- Belgrano (tramo Constituyentes – Carosini)
- Alfonsina Storni – Acceso Norte General Mosconi (tramo Arturo Frondizi – 12 de Octubre)
- Constituyentes (tramo Hipólito Yrigoyen – 12 de Octubre)

Corredor Estructural 2 (CE2)

- Constituyentes / Montoneras (tramo Yrigoyen – Suipacha)
- 9 de Julio (tramo Constituyentes / Montoneras – Reibel / Lucas Píriz)

Corredor Estructural 3 (CE3)

- Hipólito Yrigoyen (frente norte tramo Constituyentes – Antártida Argentina)
- Hipólito Yrigoyen (frente sur tramo Ameghino – J.J. de Urquiza). Aplica sólo si son lotes pasantes o englobamientos parcelarios con frente al Paseo Lineal a las vías del FFCC)
- Hipólito Yrigoyen (frente sur tramo Justo José de Urquiza – Antártida Argentina)
- Avda Italia (Antártida Argentina – Avda 25 de junio y Avda La Fraternidad)

Corredor Interno 1 (CI1)

- Galarza (tramo Constituyentes – Justo José de Urquiza)
- 9 de Julio (tramo Reibel /Lucas Píriz –Urquiza/3 de Febrero).

Corredor Interno 2 (CI2)

- Los Tulipanes (tramo Arturo Frondizi – J.J. de Urquiza)
- Las Glicinas (tramo Carlos Gardel – E. Tavella)
- 9 de Julio (tramo Juan Domingo Perón/ E. Perón – Uribe/Seguí)
- Juan Perón (Tramo 25 de Agosto y defensa Sur)
- Suipacha (tramo Montoneras – Rosario)
- Millán (tramo Arturo Frondizi – 12 de Octubre)
- Carlos Gardel (tramo Los Tulipanes - Justo José de Urquiza)
- Urquiza (tramo Bv Hipólito Yrigoyen – Tavella y 17 del Norte)
- Galarza (Tramo entre Constituyentes y Díaz Vélez)

c- Indicadores generales de subdivisión fundiaria (parcelamiento) y construcción – BANDA 1

| ÁREA / CORREDOR | PARCELAMIENTO | | OCUPACIÓN | | ALTURA MÁXIMA | | | RETIROS | |
|--------------------|---------------|---------------|-----------|-------|---------------|---------|---------------|-------------|-----------------------------|
| | SUP MÍNIM | LADO MÍNIM | FOS | FAS | METROS | PLANTAS | ALT. ADIC. | FRENTE m | LAT. (a un sólo EM) m |
| ÁREA INTERIOR 1 | 300 | 10 | 0.60 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 2 | 250 | 10 | 0,75 | 0.15 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 3 | 250 | 10 | 0,75 | 0.15 | 13 | 4 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 4 | 250 | 10 | 0,75 | 0.15 | 13 | 4 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 5 | 250 | 10 | 0,75 | 0.15 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 6 | 250 | 10 | 0.75 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 7 | 250 | 10 | 0.75 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| CORREDOR ESTR. 1 | 300 | 10 | 0.75 | 0.125 | 16 | 5 | - | - | - |
| CORREDOR ESTR. 2 | 300 | 10 | 0.75 | 0.125 | 22 | 7 | - | - | - |
| CORREDOR ESTR. 3 | 300 | 10 | 0.75 | 0.125 | 28 | 9 | - | - | - |
| ÁREA COMERCIAL | 300 | 10 | 0.75 | 0.125 | 10 | 3 | - | - | - |
| CORREDOR INT. 2 | 250 | 10 | 0-75 | 0.125 | 10/13 | 3 | • | - | - |

Áreas interiores: 3, 4, 5, 6, 7 y AC: los indicadores establecidos son válidos solamente para aquellas parcelas que no están incluidas en el polígono patrimonial. para aquellas que lo estén, ver modificaciones y flexibilidades indicadas en el Título VI.

Áreas interiores 3, 4: la última planta se retira 3 metros de la línea de edificación municipal.

Corredor interno 2: la altura adicional se aplica sólo si la planta baja se destina a comercios, oficinas, gastronomía. en estos casos se contempla una altura máxima de 11 metros, para resolver planta baja en 4 m. de altura. la planta adicional se retira 3 metros de la línea de edificación municipal.

Polígono Patrimonial

El Polígono Patrimonial se superpone sobre Corredores y Áreas Interiores de la Banda I indicadas en el Título II. Los indicadores urbanísticos que corresponden a esas áreas interiores y/o corredores (dimensiones de parcelas, FOS, FAS), serán los que se corresponden a cada una.

Para los indicadores de altura aplican los correspondientes al Polígono Patrimonial y se detallan en el siguiente artículo.

La totalidad del polígono patrimonial utilizará el Indicador de Base: Planta Baja y dos pisos altos (tres plantas en total). El Segundo piso alto se deberá retirar tres metros (3 m) de la línea de edificación municipal, manteniendo la fachada original, tal como se indica en el siguiente esquema.

Áreas de Proyecto Urbano

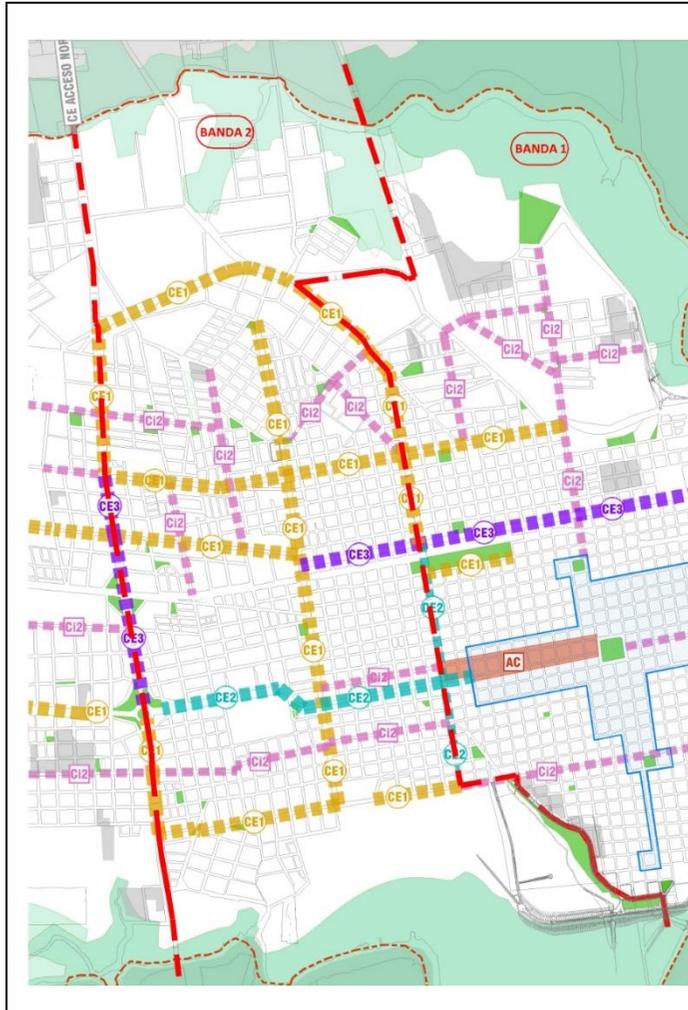
APU hospital viejo. Desarrollo de proyecto multifuncional que contemple viviendas, comercios, áreas deportivas y recreativas, recuperando construcciones de acuerdo con su estado de conservación y manteniendo la vegetación existente.

APU puerto. Comprende el sitio jurisdicción del Ente Autárquico Puerto Concepción del Uruguay, predio ex MOP y parcelas frentistas a la avenida Paysandú. Ordenamiento vial para acceso a puerto y buffer verde de amortiguación puerto-ciudad. mixtura de usos de servicios, oficinas, comercio y vivienda. reubicación de los depósitos de combustible y nuevas trazas de calles de vinculación con la ciudad.

Áreas de Integración Socio-urbana

Circuito Mena: id 3678 - **San Isidro:** id 4225 - **La Higuera:** id 3633

Cantera 25: id 3647 – **Lanús:** id 3649 – **Concepción:** id 3662

Artículo 27º: Asignación de indicadores urbanísticos en BANDA 2**a- Plano Banda 2****b- Corredores Estructurales, Corredores Internos****CORREDORES ESTRUCTURALES Y CORREDORES INTERNOS****Corredor Estructural 1 (CE1)**

- Arturo Frondizi (tramo Uncal – Alfonsina Storni)
- Alfonsina Storni (tramo Frondizi - Mosconi)
- Mosconi (tramo Alfonsina Storni- 12 de octubre)
- Constituyentes (tramo 12 de octubre- Yrigoyen)
- 12 de Octubre (tramo Constituyentes - Uncal)
- Balbín (tramo Díaz Vélez - Uncal)
- Suipacha (tramo V. Montes – Montoneras)
- Suipacha (tramo Lauría – Aráoz)
- Uncal (tramo Arturo Frondizi – 12 de Octubre)
- Díaz Vélez – Aráoz (tramo Dr. Delio Panizza - Suipacha)
- Julio Lauría (tramo Sansoni – Suipacha)

Corredor Estructural 2 (CE2)

- Sansoni (tramo Lauría – D. Elías / Nunca más)
- Calle Pública 424
- 9 de Julio (tramo Calle Pública 424 – Montoneras/ Díaz Vélez)
- Constituyentes / Montoneras (tramo Yrigoyen – Suipacha)

Corredor Estructural 3 (CE3)

- Hipólito Yrigoyen (tramo Díaz Vélez – Constituyentes)
- Uncal (tramo 12 de Octubre – Sansoni)

Corredor Interno 2 (CI2)

- Galarza (tramo Bv. Constituyentes – Díaz Vélez)
- Presbítero Jorge Allais (tramo Uncal – Dr. J. Lacava)
- Lapacho – La Rural – Corrientes (tramo Díaz Vélez – Alfonsina Storni)
- Dr. Delio Panizza (tramo Corrientes – 12 de Octubre)
- Dr. J. Lacava (tramo Libertad – Balbín)
- Ana U. de Victorica (tramo 12 de Octubre – Víctor Rodríguez)
- Sarmiento (tramo Montoneras – Lauría)

c- Indicadores generales de subdivisión fundiaria (parcelamiento) y construcción – BANDA 2

| ÁREA / CORREDOR | PARCELAMIENTO | | OCUPACIÓN | | ALTURA MÁXIMA | | | RETIROS | |
|--------------------|---------------|---------------|-----------|-------|---------------|---------|---------------|---------|---------------------------|
| | SUP MÍNIM | LADO MÍNIM | FOS | FAS | METROS | PLANTAS | ALT. ADIC. | FRENT | LAT. (a un sólo EM) |
| ÁREA INTERIOR 1 | 450 | 15 | 0,50 | 0,25 | 10 | 3 | - | 3 | 3 |
| ÁREA INTERIOR 2 | 250 | 10 | 0,60 | 0,125 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 3 | 250 | 10 | 0,60 | 0,15 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 4 | 250 | 10 | 0,60 | 0,20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 5 | 250 | 10 | 0,60 | 0,20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 6 | 250 | 10 | 0,60 | 0,20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 7 | 250 | 10 | 0,60 | 0,125 | 10 | 3 | | - | - |
| ÁREA INTERIOR 8 | 2.500 | 50 | 0,10 | 0,80 | 10 | 3 | - | 5 | 5 |
| CORREDOR ESTR. 1 | 300 | 10 | 0,75 | 0,125 | 16 | 5 | - | - | - |
| CORREDOR ESTR. 2 | 300 | 10 | 0,75 | 0,125 | 22 | 7 | - | - | - |
| CORREDOR ESTR. 3 | 600 | 15 | 0,70 | 0,15 | 28 | 9 | - | - | - |
| CORREDOR INT. 2 | 250 | 10 | 0,75 | 0,125 | 10 | 3 | • | - | - |

CORREDOR INTERNO 2: la altura adicional se aplica sólo si planta baja se destina a comercios, oficinas, gastronomía. En estos casos se contempla una altura máxima de 10 metros, para resolver altura en PB en 4 m.

ÁREAS DE PROYECTO URBANO

APU Arrocerá. Reconversión total del sector. Desarrollo de proyecto multifuncional que contemple vivienda multifamiliar (construcciones exentas de hasta 15 plantas de altura), comercios, recreación y deportes sobre espacio público (explanada). Se destina un porcentaje de la superficie a espacio verde.

APU Artusi. Reconversión total del sector. Desarrollo de proyecto multifuncional que contemple vivienda multifamiliar (construcciones exentas de hasta 15 plantas de altura). Se mantiene la condición de gran área destinando un porcentaje de la superficie a espacio verde.

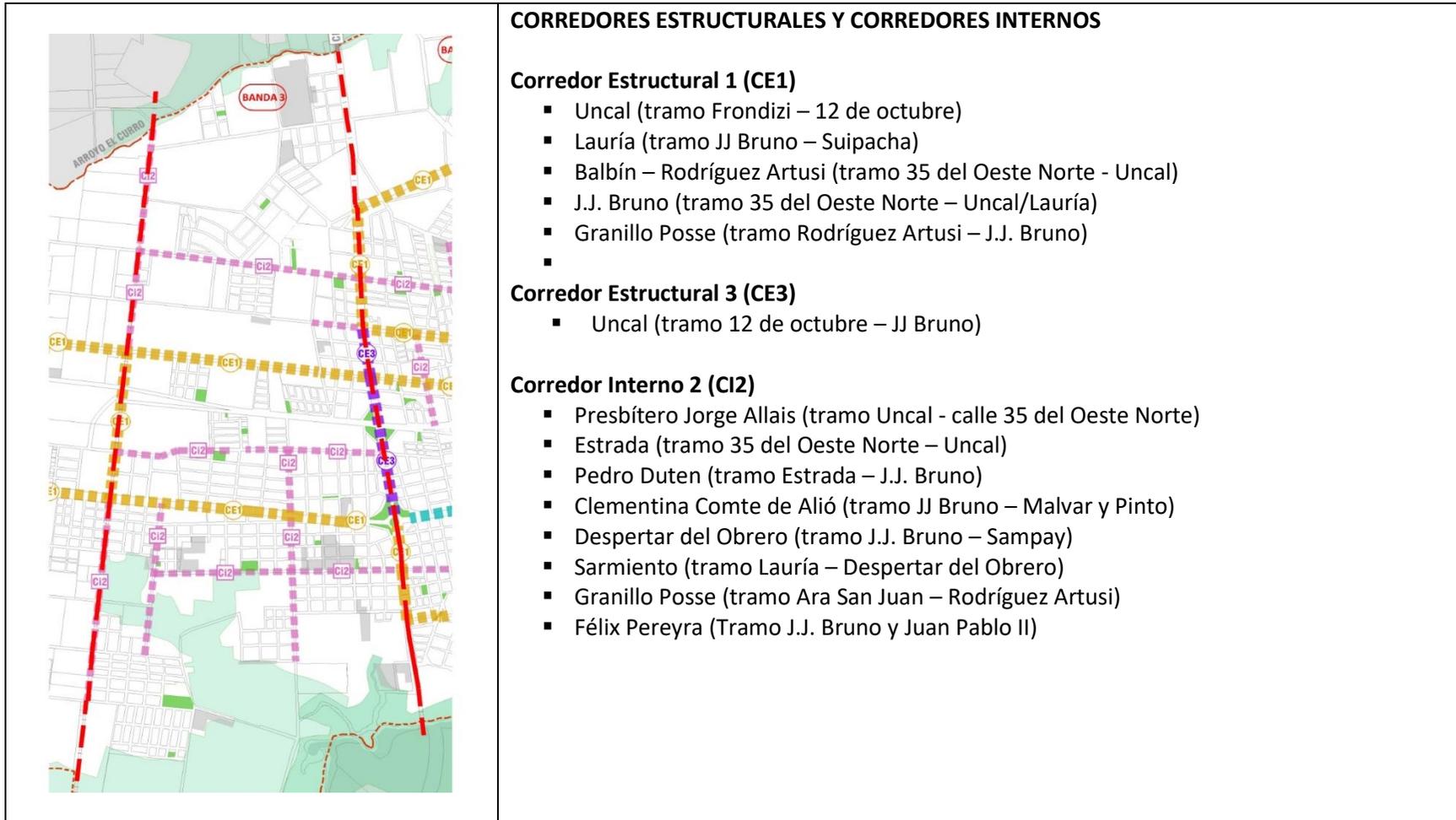
APU Batallón de Ingenieros. Renovación del sector. Definición área para nueva vivienda. Acondicionamiento para paseo en la zona del humedal.

APU Itapé. Recuperación del sector incluyendo el balneario. Tratamiento como Parque inundable, con inclusión de recorridos y mirador Santa Cándida, espacios gastronómicos y marinas.

Áreas de Integración Socio-urbana

San Cayetano

ID 3646

Artículo 28º: Asignación de indicadores urbanísticos en BANDA 3**a- Plano Banda 3****b- Corredores Estructurales, Corredores Internos**

COTA_CDU

Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental

c- Indicadores generales de subdivisión fundiaria (parcelamiento) y construcción – BANDA 3

| ÁREA / CORREDOR | PARCELAMIENTO | | OCUPACIÓN | | ALTURA MÁXIMA | | | RETIROS | |
|--------------------|---------------|---------------|-----------|-------|---------------|---------|---------------|---------|------|
| | SUP MÍNIM | LADO MÍNIM | FOS | FAS | METROS | PLANTAS | ALT. ADIC. | FRENT | LAT. |
| ÁREA INTERIOR 1 | 450 | 15 | 0.50 | 0.25 | 10 | 3 | - | 3 | 3 |
| ÁREA INTERIOR 2 | 300 | 10 | 0.60 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 3 | 300 | 10 | 0.60 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 4 | 300 | 10 | 0.60 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 5 | 2.500 | 50 | 0.10 | 0.80 | 10 | 3 | - | 5 | 5 |
| ÁREA INTERIOR 6 | 2.500 | 50 | 0.10 | 0.80 | 10 | 3 | - | 5 | 5 |
| CORREDOR ESTR. 1 | 450 | 15 | 0.60 | 0.20 | 16 | 5 | - | 3 | - |
| CORREDOR INT. 2 | 300 | 10 | 0.75 | 0.125 | 10/13 | 3 | • | - | - |

Corredor interno 2: la altura adicional se aplica sólo si planta baja se destina a comercios, oficinas, gastronomía. En estos casos se contempla una altura máxima de 10 metros, para resolver planta baja en 4 m. de altura. La planta que se incorpora por altura adicional debe estar retirada tres metros de la LEM.

Áreas de integración socio-urbana

La Tablada ID 3636
Barrio La Asfáltica ID 3639
La Curva ID 3643

Villa Industrial ID 3641
FAPU ID 4224
Villa Loma Sur ID 3658
La Mandarina ID 3665
Villa Itapé ID 3674
Cristo de Los Olivos ID 3673
Frigorífico Beccar ID 3676
El Basural Viejo ID 3660

COTA_CDU

Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental

c- Indicadores generales de subdivisión fundiaria (parcelamiento) y construcción – BANDA 4

| ÁREA / CORREDOR | PARCELAMIENTO | | OCUPACIÓN | | ALTURA MÁXIMA | | | RETIROS | |
|----------------------|---------------|---------------|-----------|-------------------|---------------|---------|---------------|---------|-------------------|
| | SUP MÍNIM | LADO MÍNIM | FOS | FAS | METROS | PLANTAS | ALT. ADIC. | FRENTE | LATERAL |
| ÁREA INTERIOR 1 | 450 | 15 | 0.50 | 0.25 | 10 | 3 | - | 3 | 3 (a un sólo EM) |
| ÁREA INTERIOR 2 | 450 | 15 | 0.60 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 3 | 300 | 10 | 0.60 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| ÁREA INTERIOR 4 | 300 | 10 | 0.60 | 0.20 | 10 | 3 | - | - | - |
| CORREDOR ESTR. 1 | 450 | 15 | 0.60 | 0.20 | 16 | 5 | - | 3 | - |
| CORREDOR INT. 2 | 450 | 15 | 0.60 | 0.20 | 10 | 3 | - | 3 | - |
| PARQUE INDUSTRIAL | 2400 | 34 | 0.60 | Según Proyecto | Sin Limite | - | - | - | 3 m (ambos lados) |
| ZONA FRANCA | 2400 | 34 | 0.60 | Según Proyecto | Sin Limite | - | - | - | 3 m (ambos lados) |

Áreas de integración socio-urbana

Barrio Los Palos ID 4223

CAPÍTULO V DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS A LOS INDICADORES EN ZONA URBANA

Artículo 30º: Especificaciones acerca de los Indicadores urbanísticos

Los indicadores establecidos para la Zona Urbana en los artículos precedentes se complementan con disposiciones referidas a:

- a. Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo -FOS-
- b. Casos especiales contemplados en el Factor de Ocupación del Suelo -FOS-
- c. Alturas máximas
- d. Cálculo de la altura máxima de la edificación
- e. Uso de los indicadores de altura máxima
- f. Incremento de la altura máxima en corredores estructurales
- g. Incremento de la altura máxima en corredores internos
- h. Altura mínima en locales comerciales
- i. Balcones
- j. Retiros de la edificación
- k. Superficie mínima de patios en viviendas unifamiliares
- l. Superficie mínima en viviendas multifamiliares
- m. Módulos o espacios de estacionamiento para vehículos automotores por tipo de construcción
- n. Carga y descarga en comercios de grandes superficies
- o. Proyectos por desarrollar dentro del polígono patrimonial

Artículo 31º: Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo -FOS-

Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo -FOS- al porcentaje que representa la superficie que se puede ocupar con edificación. Se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales del edificio desde el nivel de 0,00 medido a partir del cordón de la vereda, incluidas las salientes y los voladizos o balcones mayores de 1,00 m.

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS deberá regirse según lo establecido en Art. sobre el FAS.

En el caso de subsuelos o plantas semienterradas que excedan el FOS del área, se deberá presentar un proyecto de infraestructuras de tratamiento de superficies absorbentes, el que deberá ser aprobado por el área competente.

No computan para el cálculo del FOS:

- Las construcciones en subsuelo o plantas semienterradas en tanto sean destinadas estacionamiento y/o área de servicios.
- La superficie de estacionamiento con: i) lona tensada o similar ii) pergolados con coberturas verdes.
- Las piscinas
- Las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura de empresas privadas o públicas.

Artículo 32º: Casos especiales contemplados en el Factor de Ocupación del Suelo

Se contempla un Factor de Ocupación del Suelo igual a 1 en las siguientes situaciones:

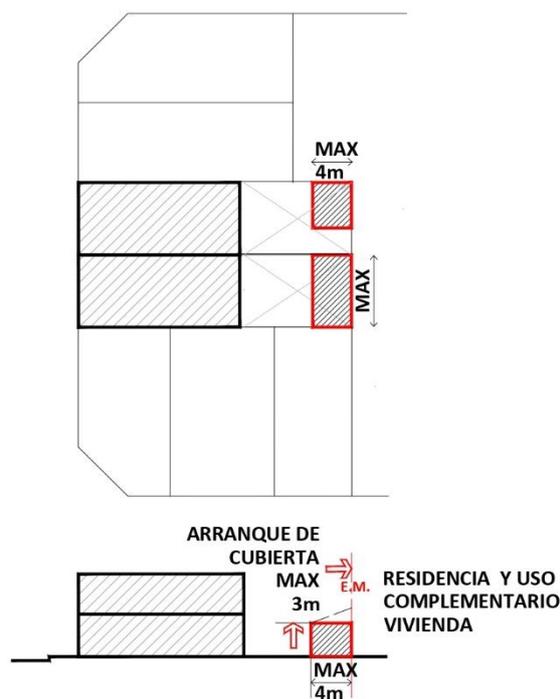
- a- En parcelas de esquina con superficie inferior a 150 m², sólo en Planta Baja.
- b- En las construcciones existentes, cuando la superficie edificada sobrepase los indicadores establecidos para la zona, podrán realizarse obras de remodelación manteniendo la superficie original siempre que el proyecto demuestre que mejora las condiciones de habitabilidad.
- c- Cuando en las construcciones existentes el FOS está excedido, pero no la altura máxima edificable, se autoriza la remodelación y/ o ampliación de la superficie cubierta hasta alcanzar dicha altura, 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.

- d- En ambos casos 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.

Artículo 33º: Construcción apoyada en el eje medianero de fondo para lotes mayores a 25 metros

La construcción apoyada total o parcialmente en el eje medianero de fondo deberá respetar las siguientes condiciones:

- Profundidad de la edificación igual o menor a 4,00 metros (medidas exteriores).
- Altura máxima o arranque de cubierta igual o menor a tres metros lineales.
- Solo podrá ocuparse el centro libre de manzana con residencia y usos complementarios a la residencia (quinchos, cocheras, vestuarios, sanitarios, depósitos, etc.) no pudiendo afectarse a usos deportivos que supongan impactos sobre los muros medianeros (squash, paddle, frontones de paleta o tenis, futbol, basquetbol, etc.) y/u otros usos que ocasionen ruidos y vibraciones molestos.



Construcción apoyada en el eje medianero de fondo

Artículo 34º: Alturas máximas

Se establece una altura máxima de la edificación de acuerdo con la ubicación de la construcción en áreas interiores o en corredores:

- Altura máxima en las áreas interiores: En todas las áreas interiores se establece una altura máxima de planta baja y dos pisos altos, excepto en las Áreas Interiores 3 y 4 de la Banda 1.
- Altura máxima en los corredores estructurales: En los corredores estructurales se establecen las siguientes alturas máximas:
Corredor Estructural 1: planta baja y cuatro pisos altos
Corredor Estructural 2: planta baja y seis pisos altos
Corredor Estructural 3: planta baja y ocho pisos altos
Altura máxima de edificación sobre los corredores, se tomará sólo sobre los lotes frentistas.

Artículo 35º: Cálculo de las alturas máxima de edificación

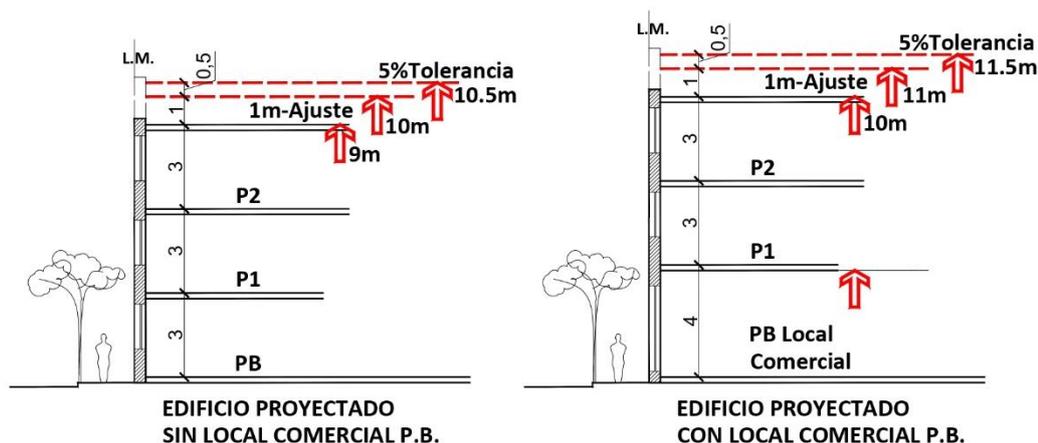
Para el cálculo de la altura máxima de una edificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La altura se tomará desde la Línea de Edificación Municipal en el nivel de la vereda (nivel +/- 0,00) hasta el nivel superior de losa de azotea o inicio de cubierta, sin considerar parapetos o barandas si los hubiere.
- Por encima de esa altura máxima sólo serán aceptadas cubiertas inclinadas, espacios técnicos, tanques de reserva y/o cajas de ascensor, escalera.
- En caso de parcelas ubicadas en calles con pendiente de terreno significativa, se acordará con la autoridad de aplicación los criterios para el ajuste de altura, respetando siempre la cantidad máxima de plantas que se especifican en los indicadores establecidos para las Áreas Interiores y Corredores Urbanos de las distintas bandas de la Zona Urbana.

Cálculo de la altura por cada planta y tolerancias

En términos generales se considera una altura de tres metros entre el nivel de piso terminado de una planta y el nivel de piso terminado del nivel superior.

- Para tener mayores opciones en la resolución técnica de entresijos, ciellorrasos, etc. se podrá agregar hasta 1 metro a la altura máxima total admitida para el corredor o área interior que corresponda a la parcela.
- En los casos en que en la planta baja se disponga local comercial, se podrá tomar la planta baja hasta cuatro metros.
- En todos los casos se considera una flexibilidad del 5% a fin de facilitar ajustes en caso de soluciones estructurales alternativas.
- De ser necesario para el proyecto, se sumarán las flexibilidades propuestas.



Cálculo de altura por cada planta y tolerancias

Artículo 36º: Profundidad máxima construible

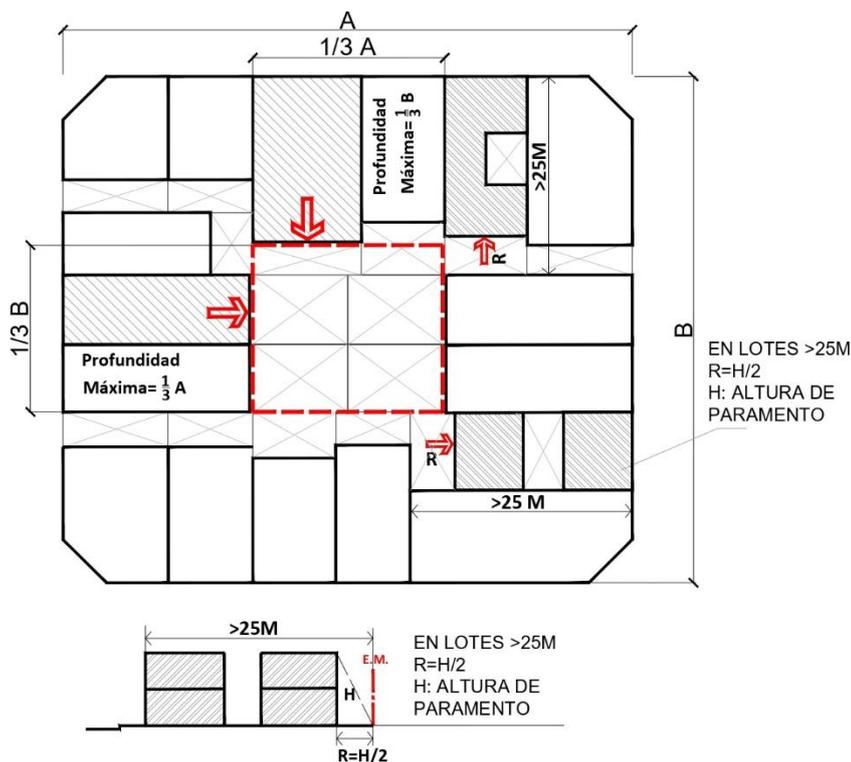
Los indicadores de profundidad máxima para las construcciones podrán ser utilizados de la siguiente manera:

- Hasta un tercio como máximo de la profundidad de la manzana a contar desde la Línea de Edificación Municipal, independientemente del retiro de la construcción de la LEM y retiro lateral, si así correspondiera.
- En lotes mayores de 25 m de profundidad se aplicará la siguiente fórmula:

$$r = h/2 = 2$$

siendo r = retiro de la edificación respecto del fondo del lote
 h = altura edificable del paramento de fondo

- Lotes en esquina: deberá cumplir con la afectación del centro de manzana en caso que por sus dimensiones quede comprendido dentro del mismo.



Profundidad máxima construible

Artículo 37º: Altura adicional

Para los corredores en los que se pueda hacer uso de la “altura adicional”, se observarán las siguientes condiciones:

- **superficie:** la superficie máxima por construir en la planta adicional será de hasta dos tercios de la superficie de la planta anterior sobre la cual se apoya.
- **retiro:** la planta adicional deberá estar retirada mínimamente tres metros de la Línea de Edificación Municipal o de la línea de edificación frentista según corresponda.

Se considera un 5 % de flexibilidad para adecuación de proyecto.

Artículo 38º: Balcones

Los balcones deberán disponerse cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Los balcones se podrán construir dentro de los límites del predio privado, no pudiendo avanzar fuera de la Línea Municipal sin proyecciones sobre el espacio público.
- En todos los casos la línea de separación mínima de fondo será de 3,00 mts.

Artículo 39º: Retiros de la construcción de la Línea de Edificación Municipal

Para el establecimiento de los retiros de la construcción de la Línea de Edificación Municipal en las áreas y corredores de cumplimiento obligatorio, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Cuando corresponda a una parcela ubicada en la esquina de la manzana, el retiro se aplicará según lo requiera el proyecto.
- La superficie libre que resulte del retiro de la construcción de la Línea de Edificación Municipal deberá ser de suelo absorbente y tendrá tratamiento verde, con excepción de los usos comerciales.
- En la construcción de vivienda unifamiliar se aceptará que un tercio de la superficie correspondiente al retiro de la Línea de Edificación Municipal esté cubierto manteniendo por lo menos dos de sus lados libres de construcción y siempre que sea utilizado como módulo o espacio de estacionamiento para vehículo automotor.

- En la construcción de vivienda multifamiliar, la superficie que resulte del retiro de la Línea de Edificación Municipal no podrá ser utilizada como módulos para estacionamiento de vehículo automotor.
- En las áreas 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 mts. de lado, tomando el lado de los catetos.
- 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.

Artículo 40º: Patios de ventilación en viviendas unifamiliares

Los patios de viviendas unifamiliares tendrán las siguientes dimensiones:

- Dimensiones mínimas de los patios de primera: 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.
- 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.

Artículo 41º: Superficie mínima de patios en viviendas multifamiliares

Los patios de viviendas multifamiliares tendrán las siguientes dimensiones:

- Superficie mínima 18 m² y un lado mínimo de 3 metros.

La distancia mínima entre bloques construidos dentro de una misma parcela será de seis metros (6 m.), libres de proyecciones de balcones.

Artículo 42º: Estacionamiento para vehículos

La cantidad mínima de módulos o espacios para estacionamiento de vehículos automotores por tipo de edificación se establece tal como se indica a continuación:

- En vivienda unifamiliar en parcela independiente: un (1) módulo para estacionamiento.
- En vivienda unifamiliar que compartan una misma parcela (dúplex apareados): un módulo de estacionamiento por vivienda.
- En vivienda unifamiliar con una unidad funcional en fondo de terreno o en planta alta: un módulo de estacionamiento para el conjunto.
- En el caso de una reforma en una vivienda unifamiliar con planos presentados y que no cuente con espacio para vehículo el mismo no se exigirá.
- No se exigirá cocheras para vivienda unifamiliar dentro del Polígono Patrimonial.
- En edificios de vivienda multifamiliar y/u oficinas:
 - o El 40 % de las unidades funcionales debe contar con un módulo de estacionamiento para automóviles.
 - o Además, el 60 % de las unidades funcionales debe contar con un (1) módulo de estacionamiento para motos o bicicletas.
- En alojamientos (hotel, hostel, hostería, apart hotel): un (1) módulo para estacionamiento cada cuatro habitaciones. Dichos módulos podrán estar ubicados dentro de la misma parcela del establecimiento o en otra (de propiedad del titular del alojamiento o alquilada) ubicada a no más de doscientos (200) metros del ingreso al predio del alojamiento. En cabañas: un (1) módulo para estacionamiento por cabaña.

Quedan excluidas de las exigencias de estacionamiento vehicular:

- Las construcciones ubicadas dentro del "Polígono Patrimonial" catalogadas y con valor patrimonial, según se detalla en el Título VI de esta ordenanza.

Se deberá garantizar el correcto acceso y egreso de vehículos al predio. El estacionamiento en cada lote se vinculará con la vía pública como máximo en dos puntos: una entrada y una salida de 3 metros cada una. En caso de estar unificados, su ancho no será mayor que 5 metros para el paso simultáneo de dos vehículos, ni menor a 3 metros. En los casos de lotes en esquinas, o con salida a dos o más calles, la condición anterior se podrá aplicar en cada uno de los frentes.

Vinculación con la vía Pública

En el caso de una construcción en una parcela cuyo ancho sea inferior a 10m y en las cuales no sea posible cumplir con el estacionamiento dentro de la misma, se admitirá la previsión y construcción de cocheras 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.

Artículo 43º: Dimensiones de los espacios de estacionamiento de vehículos

Las dimensiones mínimas del espacio de estacionamiento vehicular serán las siguientes:

- Ancho: 2,50 m.
- Superficie: 12,50 m².
- Espacios de circulación y giro: 5mts.

Las dimensiones mínimas del espacio de estacionamiento de motos y bicicletas serán las siguientes:

- Ancho: 1,20 m.
- Superficie: 2,00 m².

Para las bicicletas se aceptará la colocación de bicicletero o sistemas de colgado que garanticen su guardado.

Vehículos de carga o transporte: 3m. de ancho y 8m. de largo.

En el caso de vehículos de carga o transporte, esta superficie promedio será de 50 m².

La Autoridad de Aplicación podrá considerar un 5% de ajuste para casos particulares.

Artículo 44º: Espacios de carga y descarga

En los comercios de grandes superficies deberá preverse en el interior de la parcela la superficie necesaria para las actividades de carga y descarga de mercaderías.

En edificios destinados a hospital, sanatorio, maternidad deberá preverse en el interior de la parcela la superficie necesaria para ingreso y estacionamiento de ambulancias y otros móviles.

CAPÍTULO VI

ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA PERIURBANA

Artículo 45º: Usos del suelo contemplados

En la Zona Periurbana se contempla el desarrollo de actividades vinculadas con:

- **usos productivos intensivos** (quintas, chacras, granjas agroecológicas, emprendimientos de agricultura urbana, forestación). No se contempla la instalación de *feed lots*.
- **usos turístico - recreativos** (clubes y establecimientos deportivos, campings, establecimientos de salud, termas y spa, cabañas).
- **Usos equipamiento – servicios – comercios** (talleres, estaciones de servicios, comercios de apoyo al uso productivo intensivo, depósitos, centro de distribución logística, etc.)

Artículo 46º: Subdivisión del suelo

En la Zona Periurbana, la superficie mínima de las parcelas es de cuatro (4) hectáreas, dentro del marco jurídico de conjunto inmobiliario podrán contener unidades funcionales, más calles y áreas comunes. Los indicadores se aplicarán a cada unidad funcional.

Zona Periurbana I y II:

Zona Periurbana I:

Unidad funcional lote mínimo: 1.500m² – Ancho mínimo de lote: 25 metros

Corredores Ruta Provincial N° 39, Ruta Nacional N° 14, Acceso Norte: Lote mínimo: 1.500m² – Ancho mínimo de lote: 25 metros

Zona Periurbana II:

Unidad funcional lote mínimo: 5.000m² - Ancho mínimo de lote: 50 metros

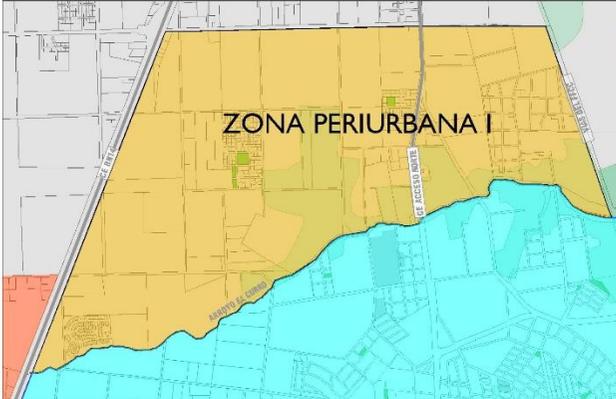
Corredores Ruta Provincial N° 39 y Acceso Norte: Lote mínimo: 5.000m² - Ancho mínimo de lote: 50 metros

Calles Internas de Conjunto Inmobiliario: 15 metros ancho mínimo.

Artículo 47º: Asignación de indicadores urbanísticos para la Zona PERIURBANA

a- Plano Zona Periurbana

b- Corredores Estructurales

| | |
|--|---|
| <p>ZONA PERIURBANA I</p>  Map showing the boundaries and layout of Zona Periurbana I. The area is shaded in yellow and orange, with a cyan-colored area to the south. A road labeled 'CALLE ACCESO NORTE' is visible. The text 'ZONA PERIURBANA I' is centered on the map. | <p>CORREDORES ESTRUCTURALES</p> <p>Corredor Ruta Nacional N° 14:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ En todo su tramo dentro del ejido <p>Corredor Ruta Provincial N° 39:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Tramo Ruta Nacional N° 14 y límite del ejido municipal <p>Corredor Acceso Norte:</p> <p>Tramo entre Arroyo "El Curro" y Calle Pública N° 1345</p> |
| <p>ZONA PERIURBANA I Y II</p>  Map showing the combined areas of Zona Periurbana I and II. Zona Periurbana I is shaded in yellow and Zona Periurbana II is shaded in orange. A cyan-colored area is to the south. A road labeled 'CALLE ACCESO NORTE' is visible. The text 'ZONA PERIURBANA II' and 'ZONA PERIURBANA I' are placed on their respective areas. A red line indicates a boundary. The text 'ARROYO DE LA CUBA' and 'PARQUE INDUSTRIAL' are also visible. | |

c- Indicadores generales de subdivisión fundiaria (parcelamiento) y construcción – ZONA PERIURBANA

| PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA máxima | RETIROS | |
|-----------------------|-------------|-----------|------|---------------------------------------|---------|-----------|
| SUPERFICIE mínima | LADO mínimo | FOS | FAS | | FRENTE | LATERALES |
| 40.000 m ² | 100 m. | 0,05 | 0,85 | 9 m vivienda | 10 m | 5 m |
| | | | | Sin límite para galpones, silos, etc. | | |

Las parcelas existentes o con proyecto de urbanización aprobado con anterioridad al presente COTA, tendrán los siguientes indicadores de edificabilidad:

- **Parcelas de hasta 1.000m²:** FOS 0,4 - FAS 0,4 – ALTURA 6 m (Dos Plantas), RETIRO FRENTE 4m.
- **Parcelas de más de 1.000m²:** Superficie máxima en Planta Baja 400m² - FAS 0,4 – ALTURA 6 m (Dos Plantas), RETIRO FRENTE 4m.

CAPÍTULO VII**ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA RURAL****Artículo 48º: Usos del suelo contemplados**

En la Zona Rural se contempla el desarrollo de actividades vinculadas con:

- **usos extensivos del suelo** (agropecuario, forestal, minería, áreas de servicios, agroturismo) y las instalaciones necesarias para su desarrollo. Se contempla la construcción de hasta cuatro viviendas unifamiliares por predio o parcela para residencia de trabajadores.

Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, criadero de aves, stud, escuelas de equitación, parque, jardín botánico, acuarios. Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales, especialmente las referidas al tratamiento de efluentes y desechos.

Silos, Molinos, Depósitos de grano, depósitos de alimento balanceado, molienda y empaque de productos agropecuarios, aserraderos, secaderos, depósitos de madera.

Cultivo, pastura y otros usos agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Forestación bajo esta denominación se incluyen todos los usos previstos como Intensivos y Extensivos

Se contemplan uso vivienda de personal estable, uso vivienda temporal de propietarios, complementarias a la producción, según indicadores que se enuncian abajo.

Artículo 49º: Asignación de indicadores de la Zona Rural

a- Área Rural

b- Corredores

| | |
|-------------------|--|
| AREA RURAL | CORREDORES ESTRUCTURALES Corredor Ruta Nacional N° 14: <ul style="list-style-type: none"> ▪ En todo su tramo dentro del ejido municipal Corredor Ruta Provincial N° 39: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tramo desde Ruta Nacional N° 14 hacia el este hasta límite del ejido municipal. Corredor Acceso Norte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tramo entre Calle Pública N° 1345 y Ruta Nacional N° 14 |
|-------------------|--|

c- Indicadores generales de subdivisión fundiaria (parcelamiento) y construcción

| PARCELA | | ALTURA 1 | ALTURA 2 | IMPLANTACIÓN (Retiros) |
|----------------------|------------------|--------------|-----------------|---------------------------|
| Superficie Mínima | Frente Mínimo | Viviendas | Otros | |
| 20 has. | 500 m | Tres Plantas | Sin restricción | 50 mts bordes parcela |

| ÁREA/CORREDOR | SUP MÍNIM | LADO MÍNIM | FOS | FAS | ALTURA MAXIMA | FRENTE | LAT. (a ambos lados de EM) m |
|---------------------|--------------|---------------|------|------|------------------|--------|---------------------------------------|
| CORREDOR RN 14 | 20.000m2 | 100m | 0.20 | 0.10 | Libre | 20m | 10 |
| CORREDOR RP 39 | 20.000m2 | 100m | 0.20 | 0.10 | Libre | 20m | 10 |
| CORREDOR ACC. NORTE | 20.000m2 | 100m | 0.20 | 0.10 | Libre | 20m | 10 |

Artículo 50º: Indicadores urbanísticos en Zona Rural “Comprendida en el APF Unidad de Paisaje I”

Se desarrolla en Título V “Procedimiento para Intervención en Áreas de Paisaje Frágil”.

Las parcelas existentes o con proyecto de urbanización aprobado con anterioridad al presente COTA, tendrán los siguientes indicadores de edificabilidad:

- **Parcelas de hasta 3.000m2:** FOS 0,2 - FAS 0,2 – Altura: 3 Plantas. Retiro frente 10m.
- **Parcelas de más de 3.000m2:** Superficie máxima en Planta Baja 400m2 - FAS 0,4 – Altura: 3 Plantas. Retiro frente: 15m.

CAPÍTULO VIII ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA INDUSTRIAL

Artículo 51º: Proyectos en Zona Industrial

En la Zona Industrial la presentación de todo proyecto destinado a la localización de actividades industriales y/o logísticas deberá tener como mínimo una superficie de tres hectáreas y contar con los trazados necesarios para garantizar el acceso vehicular a cada una de las parcelas contempladas en el proyecto.

Artículo 52º: Usos del suelo contemplados

En la Zona Industrial se contempla el desarrollo de actividades vinculadas con;

- **Industria:** entendidos como aquellos establecimientos dedicados a la transformación de materias primas, cuya actividad presenta algún nivel de incompatibilidad con la residencia. Se excluyen las industrias consideradas peligrosas.
- **Logística** (Depósitos mayoristas, centros de transferencias, etc.)

Se excluye de manera específica el Uso Residencial de carácter permanente y/o temporal.

Artículo 53º: Indicadores de subdivisión del suelo y edificación

Los proyectos destinados a la localización de establecimientos industriales y/o logísticos que se establezcan en Zona Industrial deberán contemplar los siguientes indicadores.

| PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA máxima | RETIROS | |
|-----------------------|------------------|-----------|-----|------------------|---------|-----------|
| SUPERFICIE mínima | FRENTE mínimo | FOS | FAS | | FRENTE | LATERALES |
| 10.000 m ² | 50 m. | 0,5 | 0,5 | Libre | 10 m | 3 m |

CAPÍTULO IX ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN LAS ÁREAS DE PROYECTO URBANO

Artículo 54º: Indicadores para las Áreas de Proyecto Urbano

Los siguientes indicadores regirán hasta tanto se aprueben los proyectos en estas áreas especiales.

- **ÁREA DE PROYECTO URBANO - PUERTO**

| PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA máxima | RETIROS | |
|----------------------|------------------|-----------|------|------------------|---------|---|
| SUPERFICIE mínima | FRENTE mínimo | FOS | FOT | | FRENTE | LATERAL |
| 2.400 m ² | 34,64 m. | 0,60 | 0,75 | Libre | - | Se recomienda un retiro lateral de 3.00 m en uno de los lados |

TIPO DE USO PERMITIDO:

PREDOMINANTE: Servicios de apoyo a la actividad portuaria.

COMPLEMENTARIO: Industria mezclada y comercio.

CARÁCTER: Corresponde a áreas del puerto y predios linderos, se especializa a la prestación de servicios a la actividad portuaria. Pueden encontrarse edificios o sectores catalogados.

- **ÁREA DE PROYECTO URBANO - ITAPÉ**

| PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA máxima | RETIROS | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----|---------------------------------|---------|---------|
| SUPERFICIE mínima | FRENTE mínimo | FOS | FAS | | FRENTE | LATERAL |
| Según Proyecto del sector | Según Proyecto del sector | Según Proyecto del sector | - | Según Proyecto del sector | - | - |

TIPO DE USO PERMITIDO:

PREDOMINANTE: Área verde de uso público.

COMPLEMENTARIO: Cultura, deporte, recreación

CARÁCTER: Corresponde a grandes predios o sectores de ciudad afectadas como plazas o parques, es decir áreas verdes de uso público. Cumple funciones sociales, recreativas, deportivas y culturales.

- **ÁREA DE PROYECTO URBANO - BATALLÓN DE INGENIEROS**

| • PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA máxima | RETIROS | |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------|-----|---------------------------------|---------|---------|
| SUPERFICIE mínima | FRENTE mínimo | FOS | FAS | | FRENTE | LATERAL |
| Según Proyecto del sector | Según Proyecto del sector | - | - | Según Proyecto del sector | - | - |

TIPO DE USO PERMITIDO:

PREDOMINANTE: Área verde de uso público. Puede incluir residencia.

COMPLEMENTARIO: Cultura, deporte, recreación

CARÁCTER: Corresponde a grandes predios o sectores de ciudad afectadas como plazas o parques, es decir áreas verdes de uso público. Cumple funciones sociales, recreativas, deportivas y culturales.

- **ÁREA DE PROYECTO URBANO - HOSPITAL VIEJO**

| PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA máxima | RETIROS | |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------|-----|---------------------------------|---------|---------|
| SUPERFICIE mínima | FRENTE mínimo | FOS | FAS | | FRENTE | LATERAL |
| Según Proyecto del sector | Según Proyecto del sector | - | - | Según Proyecto del sector | - | - |

TIPO DE USO PERMITIDO:

PREDOMINANTE: Recreativo – Deportivo - Educativo. Puede incluir residencia.

CARÁCTER: Se aproxima a grandes áreas abiertas en el límite del área residencial y sobre la costa del arroyo.

• **ÁREA DE PROYECTO URBANO - ARROCERA**

| • PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA máxima | RETIROS | |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------|-----|---------------------------------|---------|---------|
| SUPERFICIE mínima | FRENTE mínimo | FOS | FAS | | FRENTE | LATERAL |
| Según Proyecto del sector | Según Proyecto del sector | - | - | Según Proyecto del sector | - | - |

TIPO DE USO PERMITIDO:

PREDOMINANTE: Recreativo – Deportivo – Educativo - Residencial.

COMPLEMENTARIO: Comercio de apoyo a la actividad predominante.

• **ÁREA DE PROYECTO URBANO - PREDIO ARTUSI / DÍAZ VELEZ**

| • PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA máxima | RETIROS | |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------|-----|---------------------------------|---------|-------------------|
| SUPERFICIE mínima | FRENTE mínimo | FOS | FAS | | FRENTE | LATERALES Y DE |
| Según Proyecto del sector | Según Proyecto del sector | - | - | Según Proyecto del sector | - | - |

TIPO DE USO PERMITIDO:

PREDOMINANTE: Recreativo – Deportivo – Educativo - Residencial.

COMPLEMENTARIO: Comercio de apoyo a la actividad predominante.

CAPÍTULO X

RESTRICCIONES PARA EDIFICACIÓN Y PROYECTOS URBANÍSTICOS

Artículo 55º: Restricciones a la edificación y a proyectos urbanísticos en áreas de influencia de cursos de agua en zona Urbana, Periurbana y Rural

Se restringe la edificación y/o urbanización para todas las zonas en el área de influencia del cauce de cursos de agua, cañadas, etc. Dicha área será calculada tomando en cuenta una distancia de 25 metros hacia cada lado del eje central del cauce. La distancia de restricción podrá ser ajustada en función de una presentación realizada por el proponente del proyecto urbano u obra, que contemple un estudio de impacto hídrico. Este estudio debe presentar y evaluar la dinámica hídrica de la cuenca donde se inserta la propuesta de urbanización identificando todos los elementos que componen la red de drenaje. La dinámica hídrica deberá determinarse de manera adecuada de modo que permita un análisis hidrológico que se corresponda con el fenómeno a representar. Este análisis debe contemplar la situación actual o sin obra y la situación futura con la urbanización desarrollada. Se deben definir los límites de la cuenca a nivel general y la sub-cuenca en la que se inserta la propuesta. Se deberá identificar áreas de aporte/subdivisión de cuencas, drenajes/desagües naturales, obras de desagües pluviales existentes y cualquier otro elemento del sistema fluvial lacustre que presente en la zona de estudio.

Queda prohibido cualquier tipo de movimiento de suelo que modifique o eleve el nivel natural del terreno en el área antes mencionada.

INSTRUMENTOS
de gestión



#3

TÍTULO III INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTION DEL TERRITORIO

CAPÍTULO XI ALCANCES Y TIPOS

Artículo 56º: Alcance de los instrumentos de ordenamiento y gestión

Los instrumentos de ordenamiento y gestión del territorio enunciados en este Título conforman un conjunto de herramientas y procedimientos destinados a facilitar el cumplimiento de los objetivos, directrices y políticas que animan el presente Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA), sin perjuicio de otros que se puedan incorporar a futuro.

La Municipalidad impulsará, a través de programas específicos y de la normativa correspondiente, la aplicación de los instrumentos que se desarrollan en el artículo siguiente.

Artículo 57º: Tipos de instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo

Los instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo consagrados en esta ordenanza se clasifican, según su contenido, en los siguientes:

a- Instrumentos de Promoción del Desarrollo Urbano

- Área de Urbanización Prioritaria
- Área de Proyecto Urbano
- Convenio Urbanístico
- Reajuste del Suelo

b- Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano

- Fondo de Desarrollo Urbano
- Banco Municipal de Inmuebles
- Indicadores Diferenciales Optativos y Onerosos
- Adicional de Promoción Urbana

c- Instrumentos de Cuidado del Patrimonio Natural y Construido

- Áreas de Paisaje Frágil
- Inventario del Patrimonio Construido
- Polígono Patrimonial
- Áreas de Protección del Patrimonio Construido

d- Instrumentos de Participación Ciudadana

- Audiencia Pública
- Consulta Pública

CAPÍTULO XII INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 58º: Área de Urbanización Prioritaria (AUP)

El Área de Urbanización prioritaria, es un instrumento que permite al gobierno local disponer de incentivos específicos para promover la urbanización y la construcción en sectores de la ciudad que se considere necesario a los efectos de completar el tejido urbano y aprovechar la disponibilidad de redes de servicios existentes.

La Autoridad de Aplicación podrá promover la Declaración de un Área de Urbanización Prioritaria precisando: i) los límites exactos del sector que se propone promover, ii) los incentivos que se admitirán (por ej.; reducción en los porcentajes de suelo a ceder, reducción de obras a realizar) y iii) el plazo de vigencia. El Proyecto de Declaración del Área de Urbanización Prioritaria será elevado por el Ejecutivo Municipal al Honorable Concejo Deliberante para su discusión y aprobación.

Artículo 59º: Área de Proyecto Urbano (APU)

El Área de Proyecto Urbano (APU) es un polígono que se delimita en un sector de la ciudad que por su singularidad o complejidad requiere de un tratamiento especial para la definición de los indicadores urbanísticos que regularán la subdivisión del suelo y su edificabilidad.

Los proyectos para las APUs tienen carácter multidimensional ya que incorporan aspectos urbanos, ambientales, económicos, sociales, etc. y se localizarán en sectores estratégicos de la localidad. El desarrollo del Proyecto Urbano se elaborará en base a los lineamientos definidos por este Código y la Autoridad de Aplicación, deberá culminar en un diseño formal, normativo y de gestión, que precisará usos, indicadores y las compensaciones que correspondieran.

En todos los casos será aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, por mayoría agravada de dos tercios de sus miembros, para su puesta en vigencia. En el Anexo 7 del presente Código se regulan los alcances y lineamientos para el abordaje de las APU.

Artículo 60º: Convenio Urbanístico

El Convenio Urbanístico es un instrumento de concertación público-privada o público-pública que permite a la Municipalidad de Concepción del Uruguay actuar de manera asociada en la implementación de proyectos e intervenciones urbanas.

Con la formalización del acuerdo entre la autoridad municipal y las personas humanas y/o jurídicas privadas o públicas nacionales, provinciales o municipales, se establecen las obligaciones que cada una de las partes intervinientes asume respecto de la ejecución de las obras contenidas en un proyecto urbano (de nueva urbanización, de un Área de Proyecto Urbano, de protección del patrimonio natural y construido) u otra iniciativa que el gobierno municipal considere necesaria para una mejor gestión del desarrollo urbano.

El Convenio Urbanístico será elevado por el Departamento Ejecutivo al Honorable Concejo Deliberante, quien aprobará por mayoría agravada de dos tercios de sus miembros, con la siguiente información:

- Definición y ámbito de aplicación.
- El objeto del Convenio y las bases de la actuación urbanística a desarrollar plasmadas en el anteproyecto del Plan.
- Las disposiciones urbanísticas y otras disposiciones que se consideren pertinentes.
- Las metas propuestas dentro de los plazos establecidos.
- Las contraprestaciones a que se obligan las partes.
- Las formas de control de los contenidos y sus resultados.
- El detalle de las inversiones como así también las compensaciones que el propietario o desarrollador debe pagar a la Municipalidad en concepto de cambios de usos y/o asignación de indicadores.
- Las sanciones, pecuniarias u otras, para el caso de incumplimiento parcial o total y los mecanismos para hacerlas efectivas.

El Convenio Urbanístico tendrá vigencia a partir de la sanción de la Ordenanza de aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 61º: Reajuste del suelo

El reajuste de suelo es el procedimiento por el cual se propone una nueva configuración catastral de los inmuebles ubicados en un determinado sector de la ciudad donde se desarrollará un proyecto o intervención urbana que requiere de nuevos trazados de calles, parcelamiento o edificaciones.

Permite a diferentes propietarios asociarse para el desarrollo de proyectos específicos, transferir su derecho de propiedad a un órgano administrador con la obligación de que, una vez concluidas las obras,

se redefinan las unidades prediales resultantes y se realicen las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio.

El mecanismo de Reajuste de Suelo podrá ser utilizado cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de proyectos de renovación, reestructuración o transformación de sectores de interés urbanístico en áreas urbanas y en los procesos de regularización de barrios populares. En todos los casos se encuadrará en un proyecto urbano más amplio para el sector. Deberán ser aprobados por el Honorable Concejo Deliberante por mayoría agravada de dos tercios de sus miembros.

CAPÍTULO XIII

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 62º: Fondo de Desarrollo Urbano

El Fondo de Desarrollo Urbano es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano con el que cuenta el municipio para intervenir de manera directa sobre el territorio con el objetivo de materializar una ciudad más equitativa y equilibrada. Permite la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructuras y equipamientos en aquellos sectores de la ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto.

El patrimonio del Fondo de Desarrollo Urbano estará constituido por:

- El monto fijado en el Presupuesto Anual del municipio.
- Los fondos ingresados en concepto de compensación por uso de indicadores urbanísticos diferenciales, optativos y onerosos que regula este Código.
- Los fondos ingresados en concepto de Adicional para completamiento urbano.
- Los bienes que formen parte del Banco Municipal de Inmuebles.
- Las cesiones de tierra, producto de la aplicación de la normativa de urbanización y subdivisión del suelo que introduce el presente Código, destinadas a espacios verdes, equipamientos comunitarios y programas habitacionales.
- La gestión de fondo de organismos provinciales, nacionales e internacionales destinados a proyecto urbanos y viviendas.
- Donaciones y legados.

El Fondo de Desarrollo Urbano será utilizado para financiar:

- La adquisición de suelo para llevar adelante proyectos urbanos.
- La ejecución de redes de servicios básicos.
- La ejecución y adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o programas de viviendas en operaciones de renovación urbana e integración de Barrios Populares.
- La implementación de programas de acceso a la vivienda de manera asociada con organizaciones intermedias y de la sociedad civil.
- La compra o expropiación de inmuebles con destino al uso público, equipamientos urbanos y comunitarios, adquisición de instalaciones complementarias, muebles, equipos y accesorios a la finalidad, construcción de centros comunitarios, sanitarios, deportivos, educativos, recreativos y/o de viviendas públicas.
- La ejecución de planes y proyectos municipales de regularización dominial, de ocupaciones, urbanizaciones sociales, mejoramiento barrial, operatorias de vivienda por esfuerzo propio, ayuda mutua o con participación de cooperativas.

Todos estos casos, deberán ser aprobados por el Honorable Concejo Deliberante por mayoría agravada de dos tercios de sus miembros.

Artículo 63º: Banco Municipal de Inmuebles

El Banco Municipal de Inmuebles es un instrumento de gestión urbana destinado a la incorporación de tierras y edificaciones al dominio municipal con el objeto de constituir una reserva de inmuebles para ser utilizados en la concreción de intervenciones planificadas que permitan un desarrollo más integral y equitativo de la ciudad.

Los mecanismos a utilizar para la incorporación de propiedades al Banco Municipal de Inmuebles, sin perjuicio de la incorporación de otros, son los siguientes:

- Compra directa.
- Adquisición en subasta pública subasta.
- Donaciones y/o legados provenientes de organismos no gubernamentales, personas humanas y/o jurídicas públicas y privadas.
- Dación en pago, de acuerdo con lo normado por la legislación fiscal vigente.
- Permutas.
- Subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco.
- Lo obtenido de la vacancia y/o de aquellos bienes que carecen de dueño, de conformidad con el artículo 236° de la ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación).
- Subastas por Juicios de Apremio.
- Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial.
- Las parcelas comprendidas en el área territorial municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se ignore según lo establecido en la legislación específica en la materia.
- Cesiones de tierra para equipamiento comunitario y áreas verdes de uso público en subdivisiones de tierras y proyectos de urbanización en el marco de normativas vigentes
- Los sobrantes fiscales.
- Lo obtenido por convenios urbanísticos celebrados con personas humana o jurídicas públicas o privadas.
- Lo obtenido por convenios de compensación por deudas de tributos, de acuerdo con la legislación vigente.
- Cesión de derechos y acciones sobre inmuebles.
- Expropiaciones.
- Transferencia de inmuebles nacionales y provinciales.

Las propiedades que conforman el Banco Municipal de Inmuebles estarán destinadas a:

- Producción de suelo urbano.
- Construcción de viviendas con financiamiento estatal o por sistema cooperativo.
- Espacios públicos
- Equipamiento comunitario (educación, cultura, salud, deporte).
- Proyectos de integración socio urbana
- Promoción de actividades productivas (microemprendimientos, cooperativas)
- Cuidado y preservación de edificios patrimoniales.
- Soluciones hídricas.

Las propiedades del Banco Municipal de Inmuebles pertenecen al dominio privado del Municipio debiendo ser destinados al cumplimiento de fines de interés general. La Ordenanza que regule el Banco Municipal de Inmuebles, será aprobada con la mayoría agravada de dos tercios de sus miembros y deberá contener:

- Su definición.
- Conformación o modalidades de incorporación de los inmuebles.

- Destino de los inmuebles que lo conformen.
- La designación de la autoridad de aplicación.
- Las funciones y atribuciones de la autoridad de aplicación.
- Otras disposiciones para su implementación y ejecución.

Artículo 64º: Indicadores diferenciales, optativos y onerosos

Este instrumento articula tres conceptos que se relacionan entre sí.

Indicador diferencial: Es la máxima altura posible de construir en una parcela por encima de la Altura Base establecida para toda la ciudad (Planta Baja y dos pisos altos).

Los Indicadores Diferenciales se especifican en las alturas máximas propuestas para la edificación (expresadas en metros lineales y su equivalente en el número de plantas) en las distintas áreas interiores y corredores tal como se indica en los Artículos Nº 26, Nº 27, Nº 28, Nº 29 del Título II de este Código.

Carácter optativo: El uso de esa altura diferencial podrá ser utilizado a solicitud del propietario o desarrollador en el momento de presentar el proyecto. Dicho indicador podrá ser usado total o parcialmente, hasta la altura máxima establecida en la presente norma.

Carácter oneroso: El uso de ese Indicador Diferencial tendrá carácter oneroso, debiéndose abonar una compensación económica por el uso del mencionado indicador.

Artículo 65º: Forma de cálculo y destino

El pago de la Compensación se calculará por cada metro cuadrado (m²) construido por encima de la Altura Base y dentro de los límites establecidos como altura máxima admitida.

Altura Base: Planta Baja más dos plantas, Altura diferencial (según indique normativa para cada sector).

El porcentaje lo determinará la Autoridad de Aplicación través de una ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, por mayoría agravada de dos tercios de sus miembros.

La compensación resultará de la aplicación de este porcentaje al costo de la construcción del metro cuadrado publicado por una institución o publicación reconocida.

El monto de dicha Compensación se incorporará al Fondo de Desarrollo Urbano, previsto por este Código.

Artículo 66º: Aplicación del presente instrumento de promoción de desarrollo urbano

Para los casos en que la política urbanística del Municipio se proponga alentar la edificación en algún sector de la ciudad con indicadores diferenciales, podrá proponer el cese temporal de su aplicación; argumentando los motivos, precisando el sector afectado y el plazo que tendrá dicho beneficio. Será elevado como propuesta del Ejecutivo y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante por mayoría agravada de dos tercios de sus miembros.

Artículo 67º: Adicional de Promoción Urbana

El Adicional para Completamiento Urbano es el instrumento que tiene por finalidad evitar la presencia de parcelas vacías con o sin y edificaciones deterioradas y/o inconclusas en el interior de la ciudad, promoviendo su ocupación, construcción o urbanización. Es un Adicional incremental que se aplicará sobre la Tasa General Inmobiliaria que está obligado a abonar el propietario de inmuebles ubicados dentro de un sector específico del área urbana, con el propósito de acelerar su ocupación aprovechando los servicios infraestructurales existente y los equipamientos comunitarios ubicados en su entorno.

El Adicional para Completamiento Urbano sólo será aplicable a los inmuebles que presentan la condición antes descrita y que se encuentren en un sector de la ciudad en el cual la política urbana del municipio promueve su ocupación y/o completamiento. El Ejecutivo Municipal propondrá el sector a afectar con el adicional que deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, por mayoría agravada de dos tercios de sus miembros.

Quedan exceptuados del pago de este adicional los propietarios que acrediten que el inmueble está destinado a la construcción de la vivienda familiar y que no poseen ninguna otra propiedad en la ciudad.

El monto del Adicional para Completamiento Urbano tendrá un carácter incremental y se aplicará hasta que se apruebe un proyecto de parcelamiento, ocupación o edificación sobre el inmueble.

CAPÍTULO XIV

INSTRUMENTOS DE CUIDADO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO

Artículo 68º: Área de Paisaje Frágil

El Área de Paisaje Frágil es el Instrumento de ordenamiento territorial que el Municipio incorpora para gestionar los sectores ambientalmente más sensibles que se encuentran dentro del Ejido Municipal, con el propósito de preservar sus condiciones fisonómicas y hacer un uso cuidado de esos sectores de manera sustentable que permita la continuidad de la prestación de los servicios ambientales. Los Bosques Nativos y los humedales son el objeto centrales de trabajo en la delimitación de las Áreas de Paisaje Frágil (APF)

Sobre estos conceptos la Autoridad de Aplicación reconocerá los ambientes con presencia temporaria o permanente de agua superficial que configuran ambientes terrestres condicionados por la dinámica hidrológica, con presencia de una biota adaptada a estas condiciones, representadas por comunidades de plantas hidrófilas y suelos con rasgos de hidromorfismo, que ofician de corredores biológicos cumplen una función importante en la regulación de crecidas y de los escurrimientos.

Sobre estas Áreas de Paisaje Frágil y según se correspondan a zonas urbanas, periurbanas o rurales, se determinarán los indicadores específicos como así también el procedimiento a llevar adelante en cada caso que permitan reconocer las singularidades del sector a intervenir.

Artículo 69º: Inventario del Patrimonio Construido

El Inventario del Patrimonio Construido es el conjunto de disposiciones para la protección y preservación de los bienes inmuebles construidos que incorporan valores singulares, calidad constructiva, estética, historia, cultura u otro atributo asignado socialmente por la comunidad.

El inventario definirá las políticas específicas para su protección y gestión y establecerá las normas referidas a: criterios de preservación, modalidades de intervención, conservación y rehabilitación de las construcciones, características y disposición de los elementos que afectan al espacio público y mecanismos de gestión.

El Inventario del Patrimonio Construido se aplicará al conjunto de inmuebles públicos y privados de valor histórico, cultural y arquitectónico localizados en el ámbito urbano y rural de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, identificados como tales por la Autoridad de Aplicación mediante los procedimientos que considere adecuados para la protección de los mismos. Para el conjunto de bienes incorporados al Inventario se definirá la política de protección, puesta en valor y las condiciones e indicadores urbanísticos para la intervención en los mismos.

Artículo 70º: Polígono Patrimonial

El Polígono Patrimonial es un instrumento de ordenamiento urbanístico para la gestión del acervo cultural y construido de la ciudad con el propósito de fortalecer la identidad local y el aprovechamiento económico del recurso.

El Polígono Patrimonial es entendido como una gran área de proyecto urbano donde convergen las políticas, intervenciones e inversiones públicas y privadas para revitalizar y valorizar este sector de la ciudad.

Para la delimitación del Polígono Patrimonial se tendrá en cuenta la ubicación de las construcciones monumentales y también las de arquitectura doméstica, conformando áreas y corredores que permitan definir recorridos.

Se fijarán los límites precisos para el mismo junto con los proyectos de diseño urbano que colaboren con su puesta en valor. Sobre el mismo polígono se deberán proponer indicadores de intervención edilicia, criterios de flexibilidad para el uso y la preservación de los bienes, incentivos económicos para el cuidado de los inmuebles y/o la incorporación de nuevos usos que colaboren a la revalorización y puesta en valor del sector.

CAPÍTULO XV INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 71º: Audiencia Pública

La Audiencia Pública es una instancia de participación de los habitantes de Concepción del Uruguay en el proceso de toma de decisiones administrativas o legislativas, en el cual la autoridad responsable de la misma habilita un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular, general o sectorial en relación con la decisión urbanística a adoptar, expresen su opinión respecto de ella, colaborando así en el proceso de tomas de decisiones.

Serán considerados participantes en cualquier tipo de audiencia toda persona humana o jurídica privada o pública con domicilio en la localidad que, invocando un derecho subjetivo, derechos individuales homogéneos o derechos de incidencia colectiva sobre bienes colectivos, relacionado con el tema urbano-territorial a debatir, proceda a inscribirse en el registro que la autoridad municipal habilitará al efecto. También podrán participar personas humanas o jurídicas privadas y públicas que no se domicilien en el ámbito municipal, cuando la autoridad convocante considere que se encuentran directamente afectadas por el tema en tratamiento.

Las opiniones, consideraciones, pareceres y objeciones expresadas, debatidas y/o resueltas durante la audiencia pública no tendrán carácter vinculante.

La Ordenanza que regule la Audiencia Pública deberá indicar:

- Mecanismos para la convocatoria a Audiencia Pública.
- Autoridad convocante.
- Organismo habilitado para garantizar la convocatoria, organización y desarrollo de la audiencia.
- Registro de participantes.
- Contenido de la resolución de la convocatoria a Audiencia Pública con la siguiente información: lugar de celebración, fecha y hora, orden del día, breve resumen del asunto a tratar, lugar para retiro del proyecto a tratar, lugar, teléfono, correo electrónico donde registrarse para intervenir oralmente durante el desarrollo de esta; tiempo de exposición; especificación de la autoridad convocante, sitio donde inscribirse en el Registro para participar como asistente.
- Atribuciones del presidente o coordinador de la Audiencia Pública.
- Publicidad de la información y opiniones resultantes de la Audiencia Pública.

Artículo 72º: Consulta Pública

La Consulta Pública es un instrumento de participación ciudadana que permite a los habitantes de la ciudad pronunciarse a favor o en contra de un plan, proyecto o propuesta de planificación o intervención territorial, en la modificación y/o derogación de una norma urbanística vigente.

Incorpora concepto y propósitos similares a la Audiencia Pública, pero se diferencia por su carácter vinculante.

COTA_CDU

Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental

Puede ser convocada por el Departamento Ejecutivo Municipal o por el Honorable Concejo Deliberante siguiendo los procedimientos que por vía reglamentaria se determinen.

PROCEDIMIENTOS para la urbanización y la subdivisión del suelo



#4

TÍTULO IV PROCEDIMIENTO PARA LA SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO XVI DEFINICIONES

Artículo 73º. Subdivisión

Entiéndase por subdivisión del suelo al proyecto de simple división de una parcela de Zona Urbana, Periurbana, Industrial o Rural en dos o más parcelas menores respetando las dimensiones mínimas de superficie y de lado establecidas en los indicadores de cada zona.

Artículo 74º. Urbanización

Operación de transformación de la condición del suelo en determinados sectores del territorio municipal mediante la formulación de un proyecto que contempla la apertura de nuevas calles de acuerdo al trazado proyectado, amezanamiento, parcelamiento, asignación de usos del suelo y edificación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en esta Ordenanza.

Artículo 75º. Del Fraccionamiento:

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.

Centro libre o espacio libre de manzana: Se denominará 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 área su ocupación parcial con otros usos.

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

Espacios Verdes Públicos: Espacio destinado a uso público parqueado o agreste, con acceso libre y gratuito, libres de edificación edilicia –excepto equipamiento recreativo y de servicios- con predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

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 o 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.

Lado mínimo: Medida mínima de los lados que definen un lote.

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 de Edificación Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada.

Línea de Edificación Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela. Constituye el límite entre la parcela y la vía pública.

Línea Medianera: Línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

Línea de Edificación 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.

Modificación parcelaria: Cualquier modificación de un inmueble que implique la alteración del estado parcelario.

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.

Predio: Finca, tierra, heredad, hacienda o posesión de inmueble.

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.

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

CAPÍTULO XVII

CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTOS - SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN -

Artículo 76º. Tramitación

Todo proyecto de fraccionamiento dentro del ejido municipal será iniciado ante la Autoridad de Aplicación cumpliendo con los requisitos que se establezcan por vía reglamentaria, incorporando criterios de simplificación y digitalización de los trámites.

Artículo 77º: Inicio del trámite

Todo proyecto de fraccionamiento se dará por iniciado únicamente cuando cumpla con la presentación de la totalidad de la información requerida para el procedimiento de tramitación.

Artículo 78º: Consulta previa e informe de factibilidad

El propietario o desarrollador que se proponga llevar adelante un proyecto de subdivisión o urbanización solicitará con antelación el "Informe de Factibilidad y Constancia de Uso del Suelo" en el cual constan las condiciones específicas que deberá tener en cuenta en el desarrollo del proyecto: El esquema estructural básico previsto para el sector, el trazado oficial y las dimensiones de calles y parcelas, afectación por presencia de un Área de Paisaje Frágil, pertenencia a un área de urbanización prioritaria, compromisos de obras a ejecutar por parte del propietario o desarrollador, cesiones de suelo, previsión de reservorios y/o tanques retardadores pluviales, y demás recaudos exigidos en la reglamentación. El Informe tendrá una validez de seis meses a partir de su fecha de emisión y en ningún caso será tomado como inicio del trámite.

Artículo 79º: Profesional responsable

Todo proyecto de subdivisión o urbanización será firmado por un profesional con competencias y habilitación para tal fin, matriculado en el colegio profesional correspondiente, con domicilio registrado en la Ciudad de Concepción del Uruguay.

**CAPÍTULO XVIII
SUBDIVISIÓN DEL SUELO****Artículo 80º: Subdivisión simple**

Todo proyecto de subdivisión del suelo podrá presentarse para cualquier parcela ubicada dentro del Ejido Municipal siempre que se respeten las medidas mínimas establecidas en cada Zona en que ha sido dividido el ejido municipal a los efectos del ordenamiento territorial, tal como se indica en el Título II de este Código.

Artículo 81º: Proyecto de Subdivisión

Para la elaboración del Proyecto de Subdivisión se tendrá en cuenta la red vial que forma parte del Trazado Oficial y el Esquema Estructural Básico, según Anexo 3 y todos los requisitos y exigencias de la Estructura Vial, Artículo 93º y Geometría Parcelaria, Artículo 95º previstos en este Código.

Artículo 82º: Informe de Proyección de Calles

En toda subdivisión mayor a 5.000 m² la Autoridad de Aplicación informará la proyección de calles según el Trazado Oficial y el Esquema Estructural Básico a fin de que, las considere para futuros proyectos de construcción.

Artículo 83º: Subdivisiones parciales

Cuando se solicite la modificación parcelaria de un inmueble en forma parcial, de uno más lotes sin afectar el total, se deberá prever técnicamente la proyección de calles de acuerdo al trazado otorgado por la Autoridad de Aplicación. La misma se representará en el plano también sobre el espacio remanente. Se precisará que, de continuarse con subdivisiones a futuro, no solo deberá respetarse el trazado de calles sino que también, deberá establecerse la superficie que quedará afectada al municipio para Espacios Verdes Públicos y Banco de Inmuebles en correspondencia con las exigencias de cada zona. Además será obligatoria la declaración de la superficie edificada existente en todo el predio.

Artículo 84º: Subdivisión del suelo con dimensiones menores a las mínimas establecidas

Una parcela podrá subdividirse con dimensiones de frente y superficies menores a las establecidas para la Zona en la que se encuentra siempre que la parcela resultante de la subdivisión se anexe a una lindera con el propósito de incrementar la superficie de esta última.

En estos casos, las parcelas resultantes deberán mantener medidas mínimas establecidas para cada área y el proyecto de subdivisión deberá presentarse simultáneamente con el proyecto de anexión a la parcela lindera.

Artículo 85º: Casos no contemplados

Los casos no contemplados en el presente, serán elevados a tratamiento de Comisión Asesora previo informe técnico de la Autoridad de Aplicación competente

Artículo 86º: Subdivisión a través de Situaciones de hecho

Se entiende por situaciones de hecho:

- a) Los inmuebles ubicados en la Banda I y II de la zona urbana, con existencia de edificación regularizada ante el municipio, y planos de obra que reflejen total independencia edilicia cumpliendo con el Códigos de Edificación y el COTA. También, independencia en los servicios

públicos de red de agua y cloacas domiciliaria y desagües pluviales; siempre que los inmuebles resultantes tengan forma rectangular o su máxima aproximación, y su lado divisorio no más de dos quiebres.

La superficie mínima de los lotes resultantes deberá ser igual o mayor a la mitad de la exigida para cada área, siempre y cuando existan edificaciones con planos regularizados.

- b) Las excepciones a las medidas mínimas de lotes establecidas para cada área son las siguientes: 5 m de ancho mínimo o la mitad del lote tipo de 8,66m solamente en las áreas interiores 3, 4, 5, 6 y 7 de la Banda 1 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.
- c) La existencia de loteos, fraccionamientos y/o amezanamientos 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.

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

Para el trámite de aprobación de subdivisión por situación de hecho el mismo deberá contener la siguiente documentación:

- Plano de mensura o croquis con los lotes a identificando el lote a subdividir y sus remanentes
- Plano de construcción aprobado por la Municipalidad.
- Plano sanitario aprobado por la Municipalidad.
- Plano de mensura de antecedente.
- Servidumbre de servicios graficada en el plano en el caso de corresponder.
- Toda documentación que a criterio de la Autoridad de Aplicación considere necesario adjuntar.

La Autoridad de aplicación podrá aprobar o rechazar las solicitudes debiendo contener los informes de las siguientes áreas siempre que cumplan con las situaciones detalladas en el presente artículo:

Informe del Departamento Catastro

Informe de la Coordinación de Obras Sanitarias

Informe de Obras Privadas

Informe del Departamento Planeamiento

Informe de la Coordinación de Planificación de la Municipalidad de Concepción del Uruguay o el órgano municipal que en el futuro absorba su competencia.

En casos que se planteen situaciones particulares la Autoridad de Aplicación podrá elevar la solicitud para ser tratado en la Subcomisión de Subdivisión del COTA.

CAPÍTULO XIX DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 87º: Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización es el instrumento que permite materializar el ordenamiento del territorio, programar la organización y la transformación físico-funcional de un sector y su inserción armónica en el mismo.

A los fines de este Código se entiende por Proyecto de Urbanización a la propuesta de ordenamiento de un sector de la Zona Urbana, Zona Periurbana y Zona Industrial que cuenta con definiciones acerca del sistema vial, apertura de calles, el amanzanamiento, parcelamiento y usos del suelo que se explicitarán en un plano junto con las previsiones de servicios y obras de infraestructura que correspondan según la zona de implantación.

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

Para la elaboración del Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta la red vial que forma parte del Trazado Oficial y el Esquema Estructural Básico del sector indicado en el Anexo 4 y todos los requisitos y exigencias previstos en este Código.

Artículo 88º: Trazado Oficial

Es el sistema de vialidades que el municipio prevé para ordenar y conectar su territorio urbano, periurbano y rural y que articula las conexiones regionales, el sistema vial primario y sus derivaciones. Las dimensiones y tratamiento definido en el trazado oficial serán respetados en todo proyecto de urbanización y subdivisión parcelaria. Su elaboración estará a cargo de la Autoridad de Aplicación, según plano Anexo 4 del presente Código.

Artículo 89º: Esquema Estructural Básico

El Esquema Estructural Básico es el soporte necesario para el desarrollo de un Proyecto de Urbanización. Se define a partir de una propuesta de estructura de espacios colectivos (vialidad jerárquica y conexión con la ciudad, ubicación de equipamientos, usos e infraestructura verdes) teniendo en cuenta la topografía, el paisaje, la división fundiaria, las preexistencias y condiciones singulares. El esquema estructural básico será elaborado por la Autoridad de Aplicación y constará de:

- a) Vialidad estructural: vía/s de circulación internas que articulan y organizan el sector y lo vinculan con su entorno y el resto de la ciudad.
- b) Disposición y ubicación de los espacios destinados para equipamiento comunitarios.
- c) Disposición y ubicación de espacios públicos.
- d) Previsiones para reservorios y/o retardadores pluviales.
- e) Identificación de las Áreas de Paisaje Frágil que se ubiquen en el sector.

Su elaboración estará a cargo de la Autoridad de Aplicación, según plano Anexo 3 del presente Código.

Artículo 90º: Reglamentaciones provinciales y nacionales

La Autoridad de Aplicación podrá incorporar otros recaudos con carácter obligatorio cuando los mismos sean consecuencia necesaria del dictado de normas jurídicas provinciales, nacionales u ordenanzas municipales que regulen el ordenamiento territorial y la protección ambiental.

Artículo 91º: Denegación de la Autorización

La Autoridad de Aplicación, negará o condicionará la autorización para fraccionamientos cuando:

- a) La zona a fraccionarse sea inundable o insalubre para la vivienda.
- b) 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.
- c) Cuando no existan condiciones para la construcción y/o conexión de los servicios indispensables para la vivienda.

Artículo 92º: Caducidad

Las autorizaciones de urbanizaciones se considerarán caducas:

- a) Si el peticionante realiza abandono del trámite, debiendo aplicarse el Código de Procedimientos Administrativos vigente.

- b) Si el peticionante no hace uso de la autorización concedida dentro del plazo de 180 días a contar de la fecha de la Constancia de Factibilidad.
- c) 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.

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

Artículo 93º: Estructura Vial

Refiere a la vialidad Estructural y a las Vías de Circulación Internas que articulan y organizan el sector y lo vinculan con su entorno y el resto de la ciudad.

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.

Anchos mínimos:

| | |
|----------------------|-----------|
| Vías de penetración | 50 metros |
| Avenidas y bulevares | 35 metros |
| Calles interiores | 20 metros |
| Pasajes y cortadas | 15 metros |

La Autoridad de Aplicación precisará para cada caso las dimensiones de calzadas, aceras, solados, espacios de bicisendas, disposición de los tendidos de redes de servicios, etc., que correspondan, dentro de las medidas generales establecidas. Las mismas serán de cumplimiento obligatorio para cada proyecto de urbanización. En casos especiales podrá incrementar los anchos establecidos en la presente.

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 15m, disponiéndose en el fondo cerrado de la calle, un espacio circular de un radio de 15 m o un cuadrado de 30 m de lado.

En los amezanamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas, deberá proyectarse a ambos lados de las vías, calles con un ancho mínimo de 20 m.

Cuando se proyecten aperturas de calles en amezanamientos 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 Autoridad de Aplicación 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.

Para los casos en que los proyectos de urbanización incorporen usos o actividades que generen impacto en la movilidad del sector, la Autoridad de Aplicación podrá exigir estudios complementarios.

En Zona Urbana la longitud de las cuadras no podrá exceder de 200 m, ni ser menor de 60 m. En los casos en que la A.A. compruebe fehacientemente la imposibilidad de aplicar las dimensiones establecidas se admitirá una variación de hasta un 20% en la longitud de sus lados mayores.

En Zona Periurbana la longitud de las cuadras no podrá exceder los 400 m, ni ser menor de 200 m. En los casos en que la A.A. compruebe fehacientemente la imposibilidad de aplicar las dimensiones establecidas se admitirá una variación de hasta 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, de equipamiento-servicios o industriales en grandes parcelas, será posible adoptar diseños más convenientes para estos fines, requiriendo en este 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.

Artículo 94º: Estructura Vial para Planes de vivienda del Estado

Para el caso de solicitud de Fraccionamiento, Loteo y/o Urbanización en presentaciones realizadas cuya finalidad sea la de construcción de vivienda de interés social Planes del Estado, se establece que el lado mínimo de la manzana podrá ser de 40 m, permitiendo dos hileras de lotes. Esta condición será aplicable solamente en uno de sus lados y su correspondiente lado paralelo, debiendo los lados perpendiculares a estos respetar el trazado de calles de la zona no pudiendo ser en ningún caso inferior a 60 m.

Las calles propuestas deberán respetar el trazado de calles de la trama urbana informado oportunamente por el Departamento Planeamiento, permitiendo que se realicen calles internas de 15 m de ancho cuando del trazado de manzanas de uno de sus lados menores así resulte.

Independientemente a la solicitud de amezanamiento especial para planes de vivienda de interés social, será de carácter obligatorio dar cumplimiento con la presentación de la documentación completa según establece la presente norma.

Artículo 95º: Geometría parcelaria para fraccionamientos

- Las subdivisiones a efectuarse deberán ajustarse a los valores establecidos para cada área.
- Las líneas laterales para los lotes serán perpendiculares a la línea de edificación municipal. En casos especiales, donde esto no sea posible, deberá garantizarse esta condición por lo menos en 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 el área.

Solo se permitirá el fraccionamiento 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 y superficies mínimas.
- b) parte del lote se desglose para integrar el título lindero, siempre que el remanente mantenga el mínimo para el área.
- c) No se permitirán lotes internos.
- d) Sólo en los casos en que las condiciones de la totalidad del terreno impidan el estricto cumplimiento de las dimensiones que correspondan la Autoridad de Aplicación podrá autorizar situaciones particulares, admitiendo criterios de flexibilidad hasta en un lote por manzana irregular.

Artículo 96º: Espacios Verdes Públicos

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.

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 recreativo y de servicios, deberá, conformarse el 50% de suelo absorbente como mínimo, 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.

Artículo 97º: Localización del espacio verde a ceder por una urbanización

El espacio a ceder en concepto de espacio verde no podrá presentar, en ningún sector o punto del mismo, una cota inferior a 8,25 metros respecto del cero local del puerto de Concepción del Uruguay.

Una vez presentado el proyecto de urbanización, la Autoridad de Aplicación, en conjunto con la Secretaría de obras públicas y la Dirección de Salud Ambiental, evaluarán la factibilidad de la cesión considerando si el espacio en cuestión presenta los atributos mínimos para poder ser utilizado como espacio verde. En este sentido, la evaluación tendrá en cuenta los escurrimientos superficiales y subterráneos y otros cambios en las condiciones de base que pudiera generar la urbanización.

Artículo 98º: Regulación de caudales en proyectos de urbanización

A fin de desarrollar una urbanización de bajo impacto hídrico, se deberá presentar una propuesta de obra de regulación, de mitigación de caudales a través de un Estudio de Impacto Hídrico.

Se proyectará una obra de mitigación de caudales a los fines de que el volumen hídrico erogado por el predio una vez urbanizado sea menor o igual a la condición previa.

El proponente podrá realizar una solicitud de excepción de obra de regulación de caudales en espacios comunes a partir de una justificación con los estudios técnicos correspondientes en los siguientes casos:

- a) Que el cuerpo receptor cuente con la capacidad para conducir el excedente generado por el impacto producido por la urbanización
- b) Que forme parte de una cuenca sistematizada que cuente con obras de regulación ejecutada en el marco del Planeamiento Hídrico de la ciudad.

La solicitud de excepción será evaluada por la Autoridad de Aplicación, Oficina de Obras Públicas y por la Dirección de Salud Ambiental, quienes se expedirán sobre dicho pedido en función de la documentación y estudios presentados por el proponente.

Artículo 99º: Condiciones Arbolado Público

Es obligación del propietario o desarrollador, arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización 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. Teniendo en cuenta, en cada caso,

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.

Artículo 100º: Urbanización por etapas o sectores

Toda urbanización podrá ejecutarse en etapas, en tanto el Proyecto incorpore la totalidad de la parcela sobre la que se definirán los trazados, previsión de espacios públicos, equipamiento, cesiones de suelo y demás recaudos exigidos por este Código. En el mismo proyecto general de urbanización deberán constar las etapas previstas.

Artículo 101º: Proyectos de urbanización en parcelas que contienen Áreas de Paisaje Frágil

Deberán ajustarse al procedimiento de intervención en Áreas de Paisaje Frágil previsto en el Título V, Capítulo XXXII, del presente Código.

Artículo 102º: Disposiciones Administrativas Generales para presentación de urbanizaciones

Prevía a las presentaciones de solicitudes de urbanización, el profesional autorizado podrá presentarse en consulta previa 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) Poder especial ante Escribano Público en favor del desarrollador.
- e) Constancia de Uso del Suelo emitida por la Autoridad de Aplicación.
- f) Factibilidad de servicios que correspondieren: electricidad, agua, cloacas, gas natural, telefonía, otros servicios.
- g) Plano de replanteo, especificación de medidas parciales y acumuladas, correspondientes a las calles, manzanas, lotes, equipamiento, áreas verdes, etc.
- h) Computo de superficies parciales y totales del proyecto especificando manzanas, lotes, espacios libres, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto.
- i) Proyecto de los espacios verdes que figuran como plazas, parques, plazoletas, etc.
- j) Las medidas angulares y lineares que vinculan el trazado de las calles proyectadas con las existentes hacia todos los rumbos, sean o no oficializadas.
- k) Deberá acompañarse a la presentación copia de la nota a través de la cual la Autoridad de Aplicación otorga el trazado de calles.
- l) Pre factibilidades de servicios públicos, sociales y privados, otorgadas por los organismos de competencia.
- m) 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.
- n) Adjuntar planos de nivelación de calles previendo el escurrimiento de las aguas pluviales, con cotas relativas a puntos fijos o mojones de nivelación

Plano indicando cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, en caso de existir, según las condiciones establecidas en el Capítulo X - Artículo 55º: “Restricciones a la edificación y a proyectos urbanísticos en áreas de influencia de cursos de agua en zona Urbana, Periurbana y Rural”.

- o) Reservorios y retardadores en correspondencia con el máster plan de drenajes establecido por el municipio.
- p) Proyecto de arbolado urbano, respetando los criterios establecidos por la Municipalidad en cuanto a especies y ubicación.
- q) Tendidos de redes de energía eléctrica según especificaciones de ENERSA.
- r) Proyecto de alumbrado público con tecnología led.
- s) 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. La conexión estará a cargo exclusivo del particular interesado.
- t) Proyecto ejecutivo de la infraestructura vial, visado por la oficina técnica competente. En caso de corresponder, deberá contemplar el trazado de las vías de comunicación que vinculen la urbanización propuesta con la red vial existente; dichas obras serán a cargo del propietario o desarrollador.
- u) Proyecto de ejecución de cordón cuneta y pavimento según el Plan de Obras:
 - Abovedamiento, cordón cuneta y pavimentos en las calles de vialidad primaria definidas por la Autoridad de Aplicación según el sector en que se ubique el proyecto de urbanización.
 - Abovedamiento, afirmado, enripiado y cordón cuenta en las calles interiores.
- v) Propuesta de parcelas que se ceden al municipio en concepto suelo para el banco Municipal de Inmuebles.
- w) Plan de etapas de realización del proyecto y plan de obras especificando áreas y plazos de realización de los trabajos.
- x) 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.

Artículo 103º: Resolución de Inicio de obras de Urbanización

Luego de cumplimentada la documentación detallada en los puntos del Artículo 102º y habiendo sido analizada y aprobada por las áreas competentes, la Autoridad de Aplicación confeccionará la Resolución de Inicio de obras de Urbanización, habilitando al propietario y/o desarrollador a comenzar con las obras de infraestructuras debiendo cumplimentar, mediante profesional autorizado según este Código, 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:
 1. Contar con servicio de agua corriente y cloaca, servicio eléctrico domiciliario, alumbrado público con tecnología led y arbolado público.
 2. Las Calles deberán ser pavimentadas en un ancho mínimo de 9 metros incluyendo cordones cuneta. El Material que conforme el pavimento podrá ser de las siguientes opciones:
 - a) Hormigón con cordón integral con un espesor de 15 cm.
 - b) 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.

- c) Adoquines con un espesor mínimo de 8 cm. y cordón cuneta de hormigón en un ancho de 80 cm. y un espesor mínimo de 15cm.
3. Se deberá asegurar el fácil escurrimiento de las aguas pluviales y en caso de necesitar se deberán construir alcantarillas.
 4. El terreno deberá ser nivelado de forma tal que evite el estancamiento de las aguas pluviales.
 5. La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las áreas verdes de uso público, por las calles y/o por desagües pluviales 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.
 6. 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.
- c) Obligatoriedad de instalar un cartel de 6 m² mínimo, sobre el acceso a la nueva urbanización, debiendo este contener la siguiente Información: Número de expediente municipal, Número de Resolución de Inicio de obras de Urbanización, Profesional Responsable, cantidad de lotes, mencionar los servicios de infraestructura que se encuentran obligados a realizar, etc).

La Resolución de Inicio de obras de Urbanización no implica Aprobación de la misma

Artículo 104º: Procedimientos para la aprobación del loteo

- a) Una vez avanzados los trabajos de urbanización, las distintas Áreas de competencia (Planeamiento – Obras Sanitarias – Obras Públicas – Electrotecnia – Infraestructuras – Ambiente – Áreas Verdes) del Municipio, realizarán Inspecciones parciales para constatar el desarrollo de los trabajos. Se podrán otorgar finales de obras parciales una vez concluidas cada una de las etapas del plan de obras.
- b) Para los loteos y/o urbanizaciones planteados en etapas, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la tramitación de mensuras de los lotes cuyas etapas hayan sido aprobadas de acuerdo al plan de obras de infraestructuras concluidas, y según lo establecido el punto a) del presente Artículo.
- c) Las oficinas técnicas correspondientes informarán sobre el cumplimiento de las exigencias, comunicando a la Autoridad de Aplicación cuando se esté en condiciones de dar el final de obra del loteo completo.
- d) Para obtener el Certificado Final de Obras, el propietario, desarrollador y/o profesional a cargo deberá presentar los planos conforme a las obras de infraestructuras ejecutadas.
- e) Con el Final de Obra otorgado por cada área de competencia y realizado el Informe Final del expediente, se procederá a confeccionar la Resolución de Aprobación del Loteo por parte del D.E.M.
- f) Una vez obtenida la Resolución de Aprobación del Loteo, el Propietario quedará habilitado a realizar la mensura de los lotes según corresponda; además de las mensuras de Cesión de Calles y Espacios Verdes y de los inmuebles destinados al Banco de Tierras Municipal.

- g) Las escrituras de cesión de las áreas destinadas al uso público afectadas a calles, avenidas, pasajes, espacios verdes, banco de Inmuebles, se realizarán a favor de la Municipalidad sin cargo y libre de gastos, los que serán asumidos por el propietario, pasando a ser del dominio público.

Artículo 105º: Mantenimiento del loteo

Será 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 3 años a partir de la fecha de aprobación definitiva mediante la Resolución correspondiente.

El propietario y/o desarrollador 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.

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.

CAPÍTULO XX**CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA****Artículo 106º: Contenidos mínimos del proyecto de urbanización**

Deberá respetar lo establecido en el Artículo N° 102° “Disposiciones Administrativas Generales para presentación de urbanizaciones”.

CAPÍTULO XXI**EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA****Artículo 107º: Cumplimiento de dimensiones mínimas de parcelas**

El proyecto de urbanización deberá cumplir con las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el Título II, Artículos 26, 27, 28 y 29 de este Código para las distintas Bandas. Se podrá contemplar hasta un diez por ciento (10%) de flexibilidad para la adecuación del parcelamiento a la geometría de la parcela original y del proyecto.

Artículo 108º: Cesión de Suelo para trazados

El propietario, desarrollador o responsable de la ejecución de un proyecto de urbanización deberá ceder a la Municipalidad de Concepción del Uruguay el suelo necesario para la apertura de calles de acuerdo con el proyecto aprobado.

Artículo 109º: Cesión de Suelo para reservorios o retardadores pluviales

El propietario o desarrollador deberá ceder a la Municipalidad de Concepción del Uruguay el suelo necesario para la ejecución de reservorios o retardadores pluviales de acuerdo con el Máster Plan de desagües pluviales elaborado por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 110º: Cesión de Suelo para espacios verdes y otros usos

Descontada la superficie destinada a calles y reservorios, superficie neta urbanizable, el propietario o desarrollador deberá ceder al municipio:

- un diez por ciento (10 %) con destino a espacios verdes.

- un cinco por ciento (5%) que se incorpora al Banco Municipal de Inmuebles previsto en el presente Código y que podrá ser utilizado para la construcción de equipamientos comunitarios, programas habitacionales y/u otros usos de interés colectivo.

Los reservorios podrán ser considerados, hasta un cincuenta por ciento (50%) de la superficie exigida como espacios verdes, en tanto el suelo a ceder contenga un proyecto ejecutado que incluya: forestación, parquización (césped), senderos, mobiliario urbano, juegos infantiles, previendo la presencia temporal de agua. En todos los casos el proyecto deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

La Cesión de Suelos aplica a Proyectos de urbanización de una superficie mayor a 1,00 hectárea.

Artículo 111º: Cesión de suelo por fuera del proyecto de urbanización

El propietario o desarrollador podrá proponer que la superficie total o parcial de la cesión de suelo que se incorpora al Banco Municipal de Inmuebles se ubique por fuera de los límites del proyecto de urbanización. Para ello deberá considerar que el suelo a ceder:

- Se encuentre dentro de los límites de la Zona Urbana en sectores aptos para la urbanización.
- Se ceda con las mismas infraestructuras exigidas para el sector a urbanizar.
- Ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 112º: Ejecución de las obras de infraestructuras para urbanizaciones

El propietario y/o desarrollador o responsable de la ejecución del proyecto de urbanización es responsable directo de la ejecución de las siguientes obras:

- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento (según especificaciones técnicas otorgadas por el área de competencia).
- Arbolado público, de acuerdo con lo dispuesto por las oficinas municipales.
- Alumbrado público (según especificaciones técnicas otorgadas por el área de competencia) y red de baja tensión domiciliaria, aprobada por ENERSA.
- Servicios de drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos según lo que corresponda en cada caso.
- Provisión y red de distribución domiciliar de agua potable:
 - a) En Bandas 1, 2 y 3 se deberán incluir las obras de nexo que sean necesarias ejecutar para la provisión efectiva del servicio
 - b) En Banda 4 Pozo de agua con profundidad de perforación a napa segura y Tanque elevado
- Red de desagües cloacales internas del loteo con tendido previo a la pavimentación de calles:
 - En Bandas 1, 2 y 3 se deberán incluir las obras de nexo y/o planta elevadora necesarias para la conexión a la red troncal
 - En Banda 4, instalación de planta de tratamiento de líquidos cloacales y punto de volcado. En caso de existir la posibilidad de poder conectarse a la Red de distribución pública podrá realizar las obras de nexo y/o planta elevadora.

La ejecución de las obras de infraestructuras antes indicadas podrá programarse en etapas conforme a las prioridades de urbanización y podrán plantearse dentro de un mismo proyecto.

CAPÍTULO XXII

CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN ZONA PERIURBANA

Artículo 113º: Contenidos mínimos del proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización deberá adecuarse a la propuesta del Trazado Oficial y Esquema Estructural Básico definido por la Autoridad de Aplicación. Deberá incluir los siguientes contenidos mínimos:

- a) Trazado vial
- b) Amanzanamiento y parcelamiento.
- c) Cotas de niveles y dirección de escurrimiento de aguas superficiales. Reservorios y retardadores en correspondencia con el máster plan de drenajes establecido por el municipio.
- d) Arbolado urbano, respetando los criterios establecidos por la Municipalidad, detallando especies, tamaños y ubicación.
- e) Alumbrado público
- f) Tendido eléctrico para la provisión domiciliaria
- g) Estudio de Impacto ambiental solo exigible en casos particulares y debidamente fundamentado por la autoridad de aplicación.

CAPÍTULO XXIII

EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA PERIURBANA

Artículo 114º: Cumplimiento de dimensiones mínimas de parcelas

El proyecto de urbanización deberá cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas establecidas en el Título II, Capítulo VI del presente Código. Se podrá contemplar hasta un diez por ciento (10%) de flexibilidad para la adecuación del parcelamiento a la geometría de la parcela original y del proyecto.

Artículo 115º: Cesión de Suelo para trazados

El propietario y/o desarrollador o responsable de la ejecución de un proyecto de urbanización deberá ceder a la Municipalidad de Concepción del Uruguay el suelo necesario para la apertura de calles de acuerdo con el proyecto aprobado.

Artículo 116º: Reserva de Suelo para reservorios o retardadores pluviales

El propietario, desarrollador o responsable de la ejecución de un proyecto de urbanización deberá prever la ejecución de reservorios o retardadores pluviales de acuerdo con el Máster Plan de desagües pluviales elaborado por la autoridad de aplicación.

Dicha superficie podrá estar incluida dentro del dominio privado del propietario con usos compatibles con la función de retardador del drenaje pluvial del sector.

Artículo 117º: Cesión de Suelo para Espacios Verdes y Banco de Inmuebles Municipal

Descontada la superficie destinada a calles, el propietario o desarrollador deberá ceder al municipio: un cinco por ciento (5 %) de la superficie neta urbanizable para espacios verdes; y un cinco por ciento (5%) para el Banco Municipal de Inmuebles previsto en este mismo Código.

La cesión de suelos aplica a proyectos de urbanización

En Zona Periurbana I, a partir de una superficie mayor a 1 ha., deberá ceder un cinco por ciento (5%) para Espacios Verde y un cinco por ciento (5%) para Banco Municipal de Inmueble.

Para Zona Periurbana II, para superficies mayores a 4ha., deberá ceder al Banco de Inmueble el cinco por ciento (5%) y no cederá para Espacios Verdes.

Artículo 118º: Ceder suelo por fuera del proyecto de urbanización

El propietario o desarrollador podrá proponer que la superficie de suelo a ceder al Banco de Inmuebles Municipal se ubique por fuera de los límites del proyecto de urbanización. Para ello deberá considerar que el suelo propuesto se encuentre dentro de los límites de la Zona Urbana en sectores aptos para la urbanización. No será necesario dotarlo de infraestructura y deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 119º: Ejecución de las obras de infraestructuras

El propietario, desarrollador o responsable de la ejecución del proyecto de urbanización es responsable directo de la ejecución de las siguientes obras:

- Abovedamiento y enripiado de calles según las normas municipales.
- Alumbrado público de acuerdo a lo dispuesto por las oficinas municipales
- Tendido eléctrico para la provisión domiciliaria.
- Arbolado público, de acuerdo con lo dispuesto por las oficinas municipales.
- Servicios de drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos según lo que corresponda en cada caso.

CAPÍTULO XXIV

CONSIDERACIONES PARA PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO EN ZONA INDUSTRIAL

Artículo 120º: Trazado Oficial y Esquema Estructural Básico en zona industrial

Será elaborado por la Autoridad de Aplicación y deberá constar de:

- Vialidad estructurante: vía/s de circulación internas que articulan y organizan todo el sector y lo vinculan con el entorno.
- Previsiones para reservorios y/o retardadores pluviales.
- Identificación de las Áreas de Paisaje Frágil que se ubiquen en el sector.

Artículo 121º: Contenidos mínimos del proyecto de fraccionamiento

El Proyecto de fraccionamiento deberá incluir los siguientes contenidos mínimos:

- Trazado vial: las dimensiones de calzada, aceras, disposición de los tendidos de redes de servicios, etc., serán desarrollados por lo Autoridad de Aplicación y de cumplimiento obligatorios para el proyecto de urbanización.
- Amanzanamiento y parcelamiento.
- Cotas de niveles y dirección de escurrimiento de aguas superficiales. Reservorios y retardadores en correspondencia con el máster plan de drenajes establecido por el municipio.
- Arbolado público, respetando los criterios establecidos por la Municipalidad: especies y ubicación.
- Tendidos de redes de energía eléctrica y alumbrado público.
- Factibilidad de servicios que correspondieran: electricidad, agua, cloacas, gas, telefonía, datos.
- Tendidos de redes de energía eléctrica y alumbrado público (según especificaciones técnicas del Municipio y Empresa Prestataria del Servicio)
- Red de distribución de agua potable.
- Red de desagües cloacales y planta de tratamiento si correspondiera.
- Red de distribución de gas natural.
- Plan de etapas de ejecución cuando así correspondiera.
- Estudio de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO XXV

EXIGENCIAS PARA EL FRACCIONAMIENTO EN ZONA INDUSTRIAL

Artículo 122º: Del cumplimiento de dimensiones mínimas de parcelas

El proyecto de fraccionamiento deberá cumplir con las dimensiones mínimas de parcela establecido en el Título II, Capítulo VIII, Artículo 53º, del presente Código. Se podrá contemplar hasta un diez por ciento (10%) de flexibilidad para la adecuación del parcelamiento a la geometría de la parcela original y del proyecto.

Artículo 123º: De la Cesión de Suelo para trazados

El propietario y/o desarrollador o responsable de la ejecución de un proyecto de fraccionamiento deberá ceder a la Municipalidad de Concepción del Uruguay el suelo necesario para la apertura de calles de acuerdo con el proyecto aprobado.

Artículo 124º: Reserva de Suelo para reservorios o retardadores pluviales

El propietario y/o desarrollador o responsable de la ejecución de un proyecto de fraccionamiento deberá prever la ejecución de reservorios o retardadores pluviales de acuerdo con el Máster Plan de desagües pluviales elaborado por la autoridad de aplicación.

Dicha superficie podrá estar dentro del espacio público y/o privado con libre acceso para su mantenimiento.

Artículo 125º: Cesión de Suelo para el Banco de Inmuebles Municipal

Descontada la superficie destinada a calles el propietario o desarrollador deberá ceder al municipio:

- un cinco por ciento (5 %) de la superficie neta para ser incorporada al Banco Municipal de Inmuebles previsto en este mismo Código.

La cesión de suelos aplica a proyectos de urbanización de una superficie mayor a 2 has.

Artículo 126º: Ceder suelo por fuera del proyecto de urbanización

El propietario o desarrollador podrá proponer que la superficie de suelo a ceder al Banco de Inmuebles Municipal se ubique por fuera de los límites del proyecto de urbanización. Para ello deberá considerar que el suelo propuesto se encuentre dentro de los límites de la Zona Urbana en sectores aptos para la urbanización. En ese caso corresponderá un tercio del porcentaje exigible en el artículo precedente. No será necesario dotarlo de infraestructura y deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 127º: Ejecución de las obras de infraestructuras

El propietario y/o desarrollador o responsable de la ejecución del proyecto de urbanización es responsable directo de la ejecución de las siguientes obras:

- Abovedamiento, enripiado y cordón cuneta.
- Arbolado público.
- Tendido de energía eléctrica y alumbrado público.
- Drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos según lo que corresponda en cada caso.
- Provisión y red de distribución de agua.
- Red de desagües cloacales con conexión a red o sistema de tratamiento.

Se podrán plantear etapas de ejecución en la infraestructura, cuando estén conformes a las prioridades de urbanización que puedan plantearse dentro de un mismo proyecto.

Para los casos que para la provisión efectiva de los servicios sea necesario realizar obras complementarias o de nexo (agua potable, cloaca, etc.), los mismos estarán a cargo del propietario o desarrollador.

CAPÍTULO XXVI
URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA

Artículo 128º: Definición

Se entiende por urbanización residencial cerrada al polígono donde se desarrolla un proyecto de urbanización de acuerdo con las siguientes características:

- Uso exclusivo residencial con espacios comunes, pudiendo incorporar instalaciones deportivas y recreativas. No se permite otro destino, ni comercial, industrial, profesional o de otra naturaleza que no sea el expresado

- División fundiaria en parcelas frentistas a calles de distribución interna.
- Ingreso principal y de servicio
- Cerramiento perimetral por cerco verde

Artículo 129º: Marco jurídico

Las urbanizaciones residenciales cerradas se conformarán jurídicamente como Conjunto Inmobiliario en un todo de acuerdo con lo que establece el Código Civil.

Artículo 130º: Extensión

Las urbanizaciones residenciales cerradas en zona urbana tendrán una superficie máxima de dos hectáreas (2 has.). Se podrá contemplar hasta un diez por ciento (10%) de flexibilidad para la adecuación del proyecto.

CAPÍTULO XXVII**CONDICIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA****Artículo 131º: Proyecto de Urbanización**

Toda urbanización residencial cerrada en Zona Urbana deberá presentar el Proyecto de Urbanización, que respetará el Trazado Oficial que se propone para el sector para su inserción urbana, y respetará lo establecido en el siguiente Artículo.

Artículo 132º: Contenidos mínimos del proyecto de urbanización

Las exigencias específicas y particulares del proyecto de urbanización residencial cerrada y la tramitación serán especificados por la Autoridad de Aplicación, que deberá contemplar los siguientes contenidos mínimos:

- Trazado interno (vías de circulación que permiten el acceso a las viviendas y que vinculan a estas con el trazado estructural del sector).
- Calles internas y de borde de 15 metros de ancho mínimo.
Las dimensiones de calzada y de aceras se diseñarán de acuerdo a croquis otorgado por la Autoridad de Aplicación, además se contemplarán las exigencias del tendido subterráneo de las redes de servicios.
- Cotas de niveles y dirección de escurrimiento de aguas superficiales. Reservorios y retardadores en correspondencia con el máster plan de drenajes establecido por el municipio.
- Arbolado.
- Alumbrado.
- Espacios comunes.
- Amanzanamiento y parcelamiento.
- Tendido de provisión de energía eléctrica domiciliar.
- Previsión para la red de datos.
- Provisión y red de distribución domiciliar de agua potable:
 - c) En Bandas 1, 2 y 3 se deberán incluir las obras de nexo que sean necesarias ejecutar para la provisión efectiva del servicio
 - d) En Banda 4 Pozo de agua con profundidad de perforación a napa segura y Tanque elevado
- Red de desagües cloacales internas del loteo con tendido previo a la pavimentación de calles:
 - En Bandas 1, 2 y 3 se deberán incluir las obras de nexo y/o planta elevadora necesarias para la conexión a la red troncal.
 - En Banda 4, instalación de planta de tratamiento de líquidos cloacales y punto de volcado.
En caso de existir la posibilidad de poder conectarse a la Red de distribución pública podrá realizar las obras de nexo y/o planta elevadora.
- Red de distribución domiciliar de gas natural (si la hubiera).

El Proyecto de una Urbanización residencial cerrada será elaborado por un profesional responsable de acuerdo con lo exigido por este Código al respecto.

Artículo 133º: Condiciones para su aprobación

- a) Deberá garantizarse que la nueva Urbanización Residencial cerrada no interrumpa las calles clasificadas como Vías Primarias o Secundarias, debiendo asimismo respetar los hechos de valor paisajístico.
- b) Cuando las calles públicas que vinculan la Urbanización Residencial cerrada con la red vial no garanticen el acceso a la misma, el propietario y/o desarrollador deberá efectuar el abovedamiento, afirmado y enripiado de las calles públicas que la conectan.
- c) En toda ocasión que resulte necesario, la Administración de la Urbanización Residencial cerrada 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.
- d) Deberá obligatoriamente, incluir en la escritura, el Reglamento de copropiedad.
- e) 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.
- f) Deberá garantizarse que la limpieza y eliminación de residuos dentro y en el límite perimetral del barrio, es de exclusiva responsabilidad de la Administración de la Urbanización Residencial cerrada.

Artículo 134º: Indicadores para urbanizaciones residenciales cerradas en Zona Urbana

| PARCELAMIENTO | | OCUPACIÓN | | ALTURAS | | RETIROS | |
|---------------|--------------|-----------|------|---------|---------|---------|---------|
| SUP MÍNIM | FRENTE MÍNIM | FOS | FAS | METROS | PLANTAS | FRENTE | LATERAL |
| 450 M2 | 15 M | 0.40 | 0.30 | 9 M | 3 | 3 M | - |

Cercos: Sobre la Línea de frente del lote 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 los ejes medianeros la altura mínima del cerco será de 1,80 m.

CAPÍTULO XXVIII
EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA

Artículo 135º: del cumplimiento de dimensiones mínimas de parcelas

El proyecto de urbanización residencial cerrada deberá cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas establecidas en el Artículo anterior. Se podrá contemplar hasta un diez por ciento (10%) de flexibilidad para la adecuación del parcelamiento a la geometría de la parcela original y del proyecto.

Deberá considerarse un 10% de la superficie total del lote descontando la de las calles internas, en concepto de reserva de espacio verde, para uso exclusivo de la Urbanización Residencial Cerrada

Artículo 136º: de la Cesión de Suelo para trazados viales

El propietario, desarrollador o responsable de la ejecución de un proyecto de urbanización residencial cerrada deberá ceder a la Municipalidad de Concepción del Uruguay el suelo necesario para:

- La apertura de calles de borde o perimetrales de acuerdo con el proyecto aprobado y según las condiciones de cada caso en particular.
- La correspondiente a calles internas de acuerdo con el proyecto aprobado.

Artículo 137º: Reserva de Suelo para reservorios o retardadores pluviales

El propietario o desarrollador deberá prever dentro de la urbanización la ejecución de reservorios o retardadores pluviales de acuerdo con el Máster Plan de desagües pluviales elaborado por la autoridad de aplicación.

El mantenimiento de los mismos estará a cargo de los propietarios.

Artículo 138º: Cesión de Suelo para espacio verde

El proyecto deberá contar con un diez por ciento (10%) de la superficie neta a urbanizar (superficie del lote a urbanizar descontando superficies de calles perimetrales e internas) destinado a espacio verde, por fuera de los límites de la Urbanización, pudiendo localizarse sobre las áreas linderas al conjunto o en otro inmueble siempre que cumpla con las mismas infraestructuras exigidas para el sector a urbanizar y que se ubique dentro la Zona Urbana.

Artículo 139º: Cesión de Suelo para el Banco de Inmuebles Municipal

Todo proyecto de Urbanización residencial cerrada en zona Urbana deberá ceder un 7,5% de la superficie a urbanizar al Banco Municipal de Inmuebles.

Podrá cederlo por fuera del proyecto de urbanización, en zona apta, con las mismas condiciones de servicios que lo proyectado. Deberá contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

La cesión de suelos aplica a proyectos de urbanización de una superficie mayor a 1ha.

Artículo 140º: Cuadro resumen de exigencias para la urbanización por zonas

| ZONA | CESIÓN DE SUELO A PARTIR DE: | CESIÓN P/TRAZADOS VIALES | CESIÓN P/ RESERVORIOS | CESIÓN P/ ESP. VERDE PÚBLICOS | CESIÓN P/ BANCO INMUEBL. | CESIÓN PARA E.V. Y BANCO INMUEBL. POR FUERA DE LA URBANIZACIÓN |
|---------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|--|
| URBANA | 1,00 Ha. | Sí | Sí | 10 % | 5 % | Sí, mismo % y condiciones (En zona Urbana) |
| PERIURBANA I | 1,00 Ha. | Sí | Sí (Reserva) | 5 % | 5 % (zona periurbana) | Sí, mismo % (mismas condiciones) |
| PERIURBANA II | 4,00 Ha. | Sí | Sí (Reserva) | NO | 5 % (zona periurbana) | Sí, mismo % (mismas condiciones) |
| INDUSTRIAL | 2,00 Ha. | Sí | Sí (Dom. púb. o priv.) | NO | 5 % (zona industrial) | Sí, 1/3 del 5 % (en zona urbana) |
| URB. RESID. CERRADA | Toda Sup. | Sí (perim. e internas) | Sí | 10 % | 7,5 % | Sí, mismo % y condiciones (En zona Urbana) |

CAPÍTULO XXIX
CASOS PARTICULARES

Artículo 141º: Conjuntos Inmobiliarios

Todo fraccionamiento que se realice bajo la figura de Conjuntos Inmobiliarios se deberá regir por lo establecido en el Título II - Clasificación del suelo e indicadores según la Zona a la que correspondan, de acuerdo a lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en su Artículo 2075 y el Decreto Provincial N° 851.

Artículo 142º: Infracciones

- a) Si el Propietario o Desarrollador comienza con los trabajos de urbanización sin contar con la Resolución de Inicio de obras de Urbanización correspondiente
- b) Si el Propietario o Desarrollador no cumple con el Proyecto de Urbanización aprobado.

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

PROCEDIMIENTOS para la intervención en áreas de paisaje frágil (APF)



#5

TÍTULO V INTERVENCION EN ÁREAS DE PAISAJE FRÁGIL (APF)

CAPÍTULO XXX DEFINICIONES, RESPONSABILIDADES Y CARTOGRAFÍA

Artículo 143º: El Área de Paisaje Frágil como Instrumento de Ordenamiento Territorial

Siguiendo el Artículo N° 68 del presente Código el Área de Paisaje Frágil es el Instrumento de ordenamiento territorial que el Municipio incorpora para gestionar los sectores ambientalmente más sensibles que se encuentran dentro del Ejido Municipal, con el propósito de preservar sus condiciones fisiónómicas y hacer un uso cuidado de esos sectores de manera sustentable que permita la continuidad de la prestación de los servicios ambientales. Los Bosques Nativos y los humedales son el objeto central de trabajo en la delimitación de las Áreas de Paisaje Frágil (APF)

Se considera bosque nativo a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas y arbustivas maduras, con flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea (suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos).

Se entiende por humedal a aquellos ambientes en los cuales la presencia temporaria o permanente de agua superficial o subsuperficial causa flujos biogeoquímicos propios y diferentes a los ambientes terrestres y acuáticos. Presentan biota adaptada a estas condiciones, comúnmente plantas hidrófilas y/o suelos hídricos o sustratos con rasgos de hidromorfismo.

Artículo 144º: Responsabilidad de la Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación tendrá a su cargo el reconocimiento de las APF, la construcción y actualización de una cartografía que identifique los ambientes con presencia de humedales, bosques nativos, corredores biológicos, recargas de acuíferos u otra singularidad que amerite un tratamiento particularizado.

Será también la responsable de la aplicación y control del procedimiento de intervención que se plantea en este título, de manera articulada con otras áreas del municipio.

Artículo 145º: Cartografía de APF

La Autoridad de Aplicación será la responsable del mantenimiento de la cobertura cartográfica de Áreas de Paisaje Frágil en formato digital, en todo el ejido de Concepción del Uruguay que se construirá a partir de:

- Base cartográfica elaborada por el Municipio de manera conjunta con la Universidad Nacional de San Martín (UNSAM)
- Estudios específicos generados por Instituciones científico-técnicas de reconocida trayectoria.
- Estudios derivados de la actualización de los inventarios Humedales y bosques nativos.
- Estudios particulares realizados para los Informes de Sensibilidad Ambiental (ISA) que se incluyen en el presente Código.

Artículo 146º: Superposición de la cartografía de APF sobre la base catastral

La Autoridad de Aplicación será la responsable del mantenimiento actualizada la cartografía surgida de la superposición de la base catastral del ejido con las Áreas de Paisaje Frágil identificadas. Toda parcela que se encuentre total o parcialmente dentro de un APF deberá iniciar el Procedimiento previsto para la Intervención sobre las mismas.

Artículo 147º: Las Áreas de Paisaje Frágil incorporadas al Código

Sin perjuicio de la identificación de otras Áreas a ser señaladas de Paisaje Frágil, se declaran como APF las siguientes:

- **APF I: Mosaico de humedales y bosque nativo del valle del Río Uruguay:** Comprende el llano aluvial del río Uruguay, de carácter predominantemente rural, que presenta diferentes actividades productivas y recreativas asociadas al río.
- **APF II: Mosaico de humedales y bosques nativos de los tributarios del Río Uruguay:** Comprende un mosaico de humedales y ecosistemas terrestres relacionados a los arroyos tributarios al Río Uruguay, entre los que se destacan los Arroyos El Curro y La China. Se superponen en la zona urbana, periurbana, industrial y/o rural.

CAPÍTULO XXXI**USOS E INDICADORES EN ÁREAS DE PAISAJE FRÁGIL****Artículo 148º: Usos del suelo en APF**

La cartografía de APF se superpondrá con cada una de las zonas Urbana, Periurbana, Industrial y Rural que determina este Código por lo que cada intervención tendrá en cuenta los indicadores de base de cada una de ellas establecidas en el Título II del presente, más las restricciones específicas para el sector de APF.

Artículo 149º: Indicadores de edificabilidad en APF

Los indicadores de edificabilidad (FOS - Altura) se corresponderán con los del área de localización de la parcela, pero su ubicación en la misma deberá tener en cuenta el Informe de Sensibilidad Ambiental y el Certificado de Aptitud de la parcela que establecerá el Área de Implantación.

CAPÍTULO XXXII**PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN EN PARCELAS AFECTADAS POR APF****Artículo 150º: Parcelas parcial o totalmente afectada por APF**

Para los casos en que una parcela ubicada en la zona urbana, periurbana, industrial y/o rural que se encuentra parcial o totalmente afectada por una APF se deberá seguir el mecanismo de tramitación que especifique la Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria y que tendrá los siguientes momentos:

- Elaboración y presentación del Informe de Sensibilidad Ambiental de la/s parcelas.
- Identificación de Áreas de Implantación.
- Aprobación del Informe de Sensibilidad Ambiental y Áreas de Implantación.
- Certificado de Sensibilidad e Implantación.
- Presentación del Proyecto de Intervención.
- Aprobación del proyecto de Intervención.

Artículo 151º: Informe de Sensibilidad Ambiental (ISA)

El ISA tiene como propósito profundizar el estudio de la parcela afectada por un APF, para poder precisar mejor sus condiciones, nivel de afectación, área de mayor fragilidad y determinar el área de implantación con mejores condiciones para la localización de edificaciones e infraestructuras, sobre la base de una escala de análisis acorde a las dimensiones de la parcela.

Los contenidos mínimos para la elaboración del ISA son los siguientes:

- Localización de la parcela.
- Topografía y mapa de pendientes.
- Suelos característicos.
- Cota de inundación y definición de los límites y extensión de las APF presentes en el predio
- Aspectos hidrológicos, presencia de cauces temporarios, escurrimientos permanentes, etc.
- Presencia de suelos hidromórficos y su localización.
- Vías preferenciales de escorrentías superficiales no encauzadas (Durante precipitaciones intensas).
- Destinos de los escurrimientos fuera de la parcela.
- Coberturas de suelo en términos de unidades de vegetación, con ubicación y extensión precisa dentro de la parcela.
- Usos del suelo actuales (en la parcela y su entorno).
- Hechos construidos existentes.
- Eventuales pasivos ambientales.

En el caso de tratarse de actividades productivas, éstas deberán estar acompañadas de un Plan de Manejo Ambiental que garantice la sostenibilidad de la propuesta. Los contenidos específicos serán elaborados por la Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria.

Toda la información deberá estar acompañada por cartografía legible y a escala adecuada al tamaño de la parcela en estudio. Los contenidos exigibles podrán ser ampliados con otros contenidos, a criterio de la autoridad de aplicación en virtud de las singularidades que presente la parcela o la idea preliminar de intervención sobre la misma.

Artículo 152º: Identificación de Áreas de Implantación

A partir de la elaboración del ISA, los profesionales responsables presentarán una Identificación de sitios con mejores condiciones para implantación de las edificaciones permitidas.

Se define como Área de Implantación a aquella porción de la parcela que no presenta las siguientes características:

- Presencia de Bosques Nativos.
- Ambientes en los cuales la presencia temporaria o permanente de agua superficial o subsuperficial causa flujos biogeoquímicos propios y diferentes a los ambientes terrestres y acuáticos. Presentan biota adaptada a estas condiciones, comúnmente plantas hidrófilas y/o suelos hídricos o sustratos con rasgos de hidromorfismo.
- Otra singularidad que se obtenga como producto del ISA o que identifique la autoridad de aplicación que amerite un tratamiento particularizado.

En las áreas no identificadas como de implantación no se podrá construir, ni podrán ser utilizadas para labranzas o desmontes. Tampoco se permitirá el movimiento de suelo en las mismas, a excepción de la conformación de reservorios para la atenuación de crecidas o tareas de nivelación sin alterar la cota natural del terreno.

Para la identificación de Áreas de Implantación se deberán considerar, entre otras variables a incorporar:

- La no intervención sobre los cursos naturales de agua.
- La condición de no inundabilidad.
- La no presencia de los atributos que caracterizan a las APF.
- No contar con masas forestales o de monte nativo en ambiente terrestre.
- No tener presencia de suelos hidromórficos o sus correspondientes indicadores.

Artículo 153º: Aprobación del Informe de Sensibilidad Ambiental y Áreas de implantación

La Autoridad de Aplicación, someterá el Informe de Sensibilidad Ambiental (ISA) a una evaluación para verificar los contenidos del mismo, pudiendo solicitar una ampliación y/o rectificación de los resultados del informe. Intercambiará información y puntos de vistas con el responsable de la tarea para lograr la mayor profundidad de contenidos posible en el ISA, que aporte a una correcta identificación de Áreas Aptas de Implantación.

Artículo 154º: Certificado de Sensibilidad e Implantación

Una vez evaluado el ISA y la Identificación de Áreas de Implantación, la Autoridad de Aplicación emitirá un “Certificado de Sensibilidad e Implantación” definiendo las superficies que serán plausibles de intervención para la subdivisión parcelaria y la edificación según los indicadores propuestos en el presente Código, junto con las restricciones y recomendaciones que estos informes establezcan.

Artículo 155º: Presentación del Proyecto de Intervención

Sobre los estudios descriptos y el Certificado de Implantación, el profesional responsable elaborará el proyecto de Intervención, parcelamiento y edificación que corresponda a cada situación, ajustado al Certificado de Sensibilidad e Implantación y cumpliendo las normativas complementarias en vigencia.

Artículo 156º: Aprobación del proyecto de Intervención

La Autoridad de Aplicación evaluará el ajuste normativo del proyecto, la correspondencia y el respeto de las restricciones y recomendaciones del Certificado de Sensibilidad e Implantación con participación del conjunto de dependencias municipales que participaron en todo el proceso de evaluación, para garantizar el cuidado del patrimonio natural del territorio, garantizando un aprovechamiento racional y sostenible del recurso.

CAPÍTULO XXXIII

CONSIDERACIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN ÁREA PERIURBANA AFECTADAS POR APF II

Artículo 157º: Condiciones para la urbanización en Zona Periurbana con APF

A partir del Certificado de Sensibilidad e Implantación (CSI) se desarrollará el Proyecto de Urbanización según lo establecido en Título IV de este Código y teniendo en cuenta el Trazado Oficial y Esquema Estructural propuesto por la Autoridad de Aplicación para el Sector e incluyendo las siguientes consideraciones:

- Sólo podrá urbanizarse la porción de la parcela no afectadas por APF (de acuerdo con el CSI), según las condiciones fijadas por Título II Capítulo VI de esta ordenanza.
- Los trazados de calles deberán proyectarse y materializarse sobre la porción no afectada por la APF (de acuerdo con CSI)
- El porcentaje (%) de cesión de suelo para su incorporación al Banco Municipal de Inmuebles serán calculados sobre el total de la superficie de la parcela descontada la superficie afectada por el APF

Artículo 158º: Usos posibles para APF en Zona Periurbana

La porción de la parcela afectada por APF podrán ser utilizadas para:

- Reservorios o retardadores de drenajes pluviales
- Espacios recreativos, de contemplación o de producción compatible.
- No será admitida ningún tipo de edificación. Los indicadores de edificabilidad previstos para el sector según Título II, Capítulo VI de este Código se calcularán sobre el área no afectada por APF.
- Actividades productivas sustentables (ganadería de baja carga, apicultura), con prácticas no destructivas ni degradativas de los ecosistemas. Las mismas será precisadas por vía reglamentaria por la Autoridad de Aplicación

CAPÍTULO XXXIV CONSIDERACIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN ÁREA RURAL AFECTADAS POR APF I

Artículo 159º: Singularidades del sector

El Área de Paisaje Frágil I presenta un uso predominantemente rural y la presencia de actividades recreativas asociadas al río.

Se mantendrá este carácter propiciando una intervención racional y sustentable que proteja los elementos estructurales y fisonómicos de su configuración, manteniendo sus funciones ecológicas, el escurrimiento natural de las aguas y la transparencia hídrica, minimizando las superficies construidas y determinando los sitios más adecuados para su implantación.

Artículo 160º: Usos del suelo contemplados

En la zona rural con Área de Paisaje Frágil I se contempla el desarrollo de actividades vinculadas con:

Usos turístico– recreativos: vivienda de fin de semana, cabañas, camping, spa, equipamiento deportivo, marinas.

Usos productivos: Actividad silvopastoril extensiva de baja carga y apicultura tradicional. En todos los casos deberá contar con un plan de manejo que será evaluado por la Autoridad de Aplicación.

En el caso de que la actividad productiva requiera de una vivienda de carácter permanente y que forme parte del proyecto de intervención y manejo, podrá ser aceptada por la Autoridad de Aplicación respetando los indicadores de edificación correspondiente.

Artículo 161º: Subdivisión del suelo

A los efectos de la división del suelo la parcela mínima será de 25has, de acuerdo con los indicadores de la Grilla Síntesis (Art 151º)

Las parcelas existentes, cuya subdivisión generen parcelas menores a esa dimensión no podrán ser objeto de subdivisión.

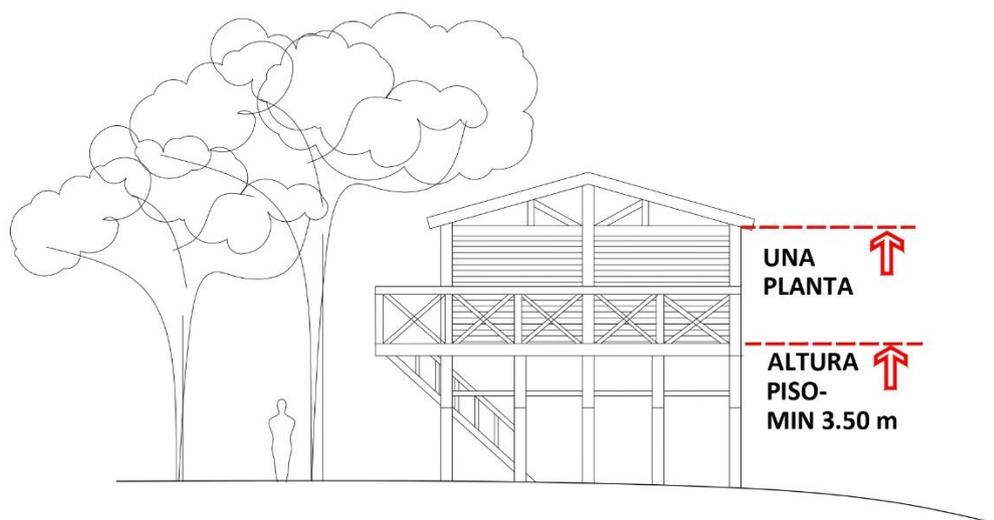
Artículo 162º: Edificabilidad

De acuerdo con los indicadores que se indican a continuación

| PARCELA | | OCUPACIÓN | | ALTURA Máxima (*) | RETIROS | |
|----------------------|------------------|-----------|-----|-------------------------|----------------|-----------|
| SUPERFICIE mínima | FRENTE mínimo | FOS | FAS | | FRENTE (**) | LATERALES |
| 25has | 1000 m | 0,0125 | _ | Un planta | 15 m | 10 m |

(*) Las edificaciones serán de una sola planta con una altura máxima de 4mts (nivel o superior de techo plano o inicio de cubierta inclinada).

Se contará a partir de la “Altura de Piso” que tendrá un mínimo de 3,50m sobre el terreno natural.



Paisaje frágil: Edificabilidad

(**) En los casos de parcela con frente de agua, los retiros se tomarán a partir de la línea de ribera, garantizando en todos los casos el acceso público a la costa del río.

Artículo 163º: Procedimiento subdivisión del suelo (Zona Rural: APF I)

Deberá seguir el mecanismo de tramitación que especifique la Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria y que tendrá los siguientes momentos:

- Elaboración del Informe de Sensibilidad Ambiental de la/s parcelas.
- Identificación de Áreas Aptas para la implantación.
- Presentación del Proyecto de Subdivisión.
- Aprobación del proyecto Subdivisión.

En ningún caso de admitirán parcelas resultantes que carezcan de un área adecuada para la implantación de las edificaciones permitidas.

Artículo 164º: De la accesibilidad de las parcelas: Las parcelas podrán contar con accesos terrestres o fluviales según las definiciones de proyecto y con el criterio de minimizar las intervenciones sobre el terreno.

Artículo 165º: Cesión de suelo.

En las subdivisiones parcelarias en este sector no se exige cesión de suelo.

Artículo 166º: Procedimiento para la edificación (Zona Rural: APFI)

Deberá seguir el mecanismo de tramitación que especifique la Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria, incluyendo como mínimo el área de ambiente, planeamiento y obras particulares y que tendrá los siguientes momentos:

- Elaboración del Informe de Sensibilidad Ambiental de la/s parcelas.
- Identificación de Áreas Aptas para la implantación.
- Aprobación del Informe de Sensibilidad Ambiental y Áreas de implantación.
- Certificado de Sensibilidad e Implantación.
- Presentación del Proyecto de Intervención.
- Presentación del Plan de Manejo Ambiental de la parcela que incluirá como mínimo:
- Gestión de RSU.

- Tratamiento y disposición final de efluentes.
- Gestión energética (renovables).
- Recuperación de pasivos ambientales.
- Erradicación y control de exóticas.
- Senderos y circulación interna.
- Tratamiento de costas, playas y embarcaderos.
- Aprobación del proyecto de Intervención y plan de manejo.

CAPÍTULO XXXV

PROFESIONALES RESPONSABLES DE LOS INFORMES AMBIENTALES

Artículo 167º: Profesional responsable

El Informe de Sensibilidad Ambiental será firmado por un profesional con competencias e incumbencias para tal fin, con domicilio registrado en la Ciudad de Concepción del Uruguay e inscripto en el Registro de Consultores Ambientales del Municipio que deberá ser creado para tal fin.

La autoridad de Aplicación podrá solicitar en función de las características de la Parcela y el Proyecto, el listado de incumbencias profesionales a satisfacer en la elaboración del documento.

Artículo 168º: Sanciones y o advertencias sobre la veracidad de los Estudios de Aptitud

Los consultores que falseen información en los estudios de sensibilidad y aptitud serán apercibidos debidamente por la autoridad de Aplicación. En caso de reincidencia podrá ser sancionado hasta llegar a la inhabilitación para realizar trabajos en el ámbito municipal.

Estas sanciones serán comunicadas al colegio profesional y/o institución de pertenencia.

PROTECCIÓN
y puesta en valor del patrimonio



#6

TÍTULO VI PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO XXXVI EL PATRIMONIO COMO PROYECTO DE REVITALIZACIÓN URBANA

Artículo 169º: El Patrimonio como proyecto de revitalización urbana

El proyecto de revitalización del paisaje urbano, de fortalecimiento de la identidad local y de construcción de singularidad urbana, se orienta a una profunda acción de protección, recuperación y puesta en valor del patrimonio histórico y arquitectónico.

Tiene por objetivos: dinamizar la economía local a través de la estrategia del turismo – cultural promoviendo atractivos y generando vitalidad para la ciudad, siendo incentivo y motor del Patrimonio Construido y su sostenibilidad.

Integra el Patrimonio Construido, el conjunto de bienes inmuebles públicos y privados de valor histórico, cultural y arquitectónico (edificaciones aisladas o no), parques urbanos y naturales, plazas, así como los bienes y espacios soporte de manifestaciones culturales (tradiciones, prácticas o referencias) que confieren identidad al territorio municipal en general.

Artículo 170º: Los instrumentos de la protección del patrimonio histórico arquitectónico

El patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad de Concepción del Uruguay se protege y revitaliza a partir de la aplicación de tres instrumentos diferentes, cada uno de ellos con su propia finalidad:

- **El polígono patrimonial:** a ser utilizado en el sector de la ciudad donde se concentra el mayor número de construcciones de valor patrimonial, particularmente en Área Central de la Ciudad.
- **El Inventario del Patrimonio:** registro de todas las construcciones de valor patrimonial con indicación de los niveles de protección propuestos para cada una de ellas.
- **Las Áreas de Protección del Patrimonio construido:** a ser implementadas en otros sectores de la ciudad, donde se encuentren edificios o conjuntos de construcciones de valor patrimonial, o espacios definidos en los términos precedentes, que caracterizan el entorno urbano.

CAPÍTULO XXXVII POLÍGONO PATRIMONIAL

Artículo 171º: El Polígono Patrimonial

El Polígono Patrimonial es un instrumento de ordenamiento urbanístico para la gestión del acervo cultural y construido de la ciudad con el propósito de fortalecer la identidad local y el aprovechamiento económico del recurso.

El Polígono Patrimonial es entendido como una gran área de proyecto urbano donde convergen las políticas, intervenciones e inversiones públicas y privadas para revitalizar y valorizar este sector de la ciudad.

Para la delimitación del Polígono Patrimonial se tiene en cuenta la ubicación de las construcciones monumentales y también las de arquitectura doméstica, conformando islas patrimoniales y conectores que permitan definir recorridos.

Los límites del Polígono Patrimonial se indican en el plano incluido en el Anexo 5, que forma parte inescindible de esta Ordenanza.

Artículo 172º: Diseño del espacio público en el Polígono Patrimonial

La Autoridad de Aplicación definirá Proyectos de Intervención para la puesta en valor del polígono patrimonial, que materialicen las estrategias de revitalización del área en general y de los edificios de valor patrimonial en particular.

Los proyectos priorizarán la movilidad activa (peatonal y bicicleta), la ampliación de veredas en esquinas y en los frentes de edificios de valor, la incorporación y diseño particular del verde (árboles, arbustos, enredaderas), la renovación de la señalética, con la inclusión de intervenciones artísticas (muralismo urbano, esculturas, diseño escenográfico, instalaciones etc.) dirigidas a la evocación o relato del contenido histórico y que contribuyan a la integración y/o caracterización visual del sector.

Artículo 173º: Recorridos con carácter paisajístico-patrimonial

Con la visión de dinamizar el área patrimonial desde una perspectiva turística, estas intervenciones tendrán como objetivo potenciar recorridos con interés Paisajístico-patrimonial, conectando tanto edificios catalogados como espacios urbanos que conforman el polígono definiendo, en ciertos casos, puntos de conexión con áreas y edificios de interés patrimonial fuera del mismo.

Artículo 174º: Ejes o conectores patrimoniales

- **EJE P1:** Calle 9 de Julio, desde L. Piriz/ Reibel a Urquiza/ 3 de Febrero - Calle 9 de julio, desde Eva Perón/ Juan Parón a calle Combatientes de Malvinas/ Mariano López (acceso - Plaza Ramírez - Escuela Normal).
- **EJE P2:** Calle San Martín, desde Juan Perón a calle Jordana (Plaza Ramírez a Escuela Normal).
- **EJE P3:** Calle Galarza, desde Supremo Entrerriano a Blvr. Constituyentes (Museo Panizza –Plaza Ramírez - Terminal de Ómnibus).
- **EJE P4:** Calle Rocamora, desde Blvr. Constituyentes a Avda. Paysandú (Terminal de Ómnibus- PEATONAL- Puerto)
- **EJE P5:** Calle Urquiza, desde 9 de Julio a Blvr. Hipólito Yrigoyen -Calle 3 de Febrero, desde 9 de Julio a calle Henri (Plaza San Martín -Plaza Ramírez – Tejido residencial de interés).
- **EJE P6:** Calle Moreno, desde 25 de Agosto a calle San Martín- (Tejido residencial de interés- Plaza Ramírez).
- **EJE P7:** Calle Juan Perón, desde 9 de Julio a calle Ing. Pereyra (Plaza Ramírez -Antigua Aduana UTN) -Calle Eva Perón, desde 9 de Julio a Mitre- (Plaza Ramírez – Peatonal – Tejido de Interés).
- **EJE P8:** Calle Artigas, desde 25 de Agosto a calle san Martín (Plaza Columna- Colegio Sagrado Corazón- Tejido residencial de interés).
- **EJE P9:** Calle Mitre, desde Avda. Spiro a calle Leguizamón (Puerto – Tejido de interés)
- **EJE P10:** Calle Alberdi desde Blvr. Constituyentes a calle Mariano López – (Escuela 93 - Escuela Normal)
- **EJE P11:** Calle Artusi, desde Perú hasta Avda. 25 de Junio (La Lusera- OSN- Usina- Puerto)
- **EJE P12:** Calle Leguizamón, desde 9 de Julio hasta Blvr. Yrigoyen (Colegio Del Uruguay J.J. de Urquiza - Escuela Avellaneda) - Calle España desde 9 de Julio hasta calle Henri (Colegio Del Uruguay J.J. de Urquiza - Tejido de interés)

Artículo 175º: Incentivos y flexibilidades para la intervención en obras particulares en el polígono patrimonial

La Autoridad de Aplicación, fortaleciendo la estrategia de revitalización del polígono patrimonial, propondrá incentivos de carácter económicos (reducción de tasas y derechos) para las intervenciones en edificios patrimoniales e incorporación de nuevos usos de acuerdo con el proyecto general para el polígono y las protecciones que se indiquen en el Inventario.

Del mismo modo se podrán incorporar algunas flexibilidades que faciliten el diseño y la preservación de las edificaciones.

Artículo 176º No exigibilidad de cocheras:

Dentro del Polígono se establece, como flexibilidad común para toda intervención en viviendas unifamiliares únicamente, la no exigibilidad de cocheras. Es decir, las mismas, catalogadas o no, quedan exceptuadas del cumplimiento de dicha normativa.

CAPÍTULO XXXVIII
APLICACIÓN DE INDICADORES EN EL POLÍGONO PATRIMONIAL

Artículo 177º: Los indicadores de base para el Polígono Patrimonial

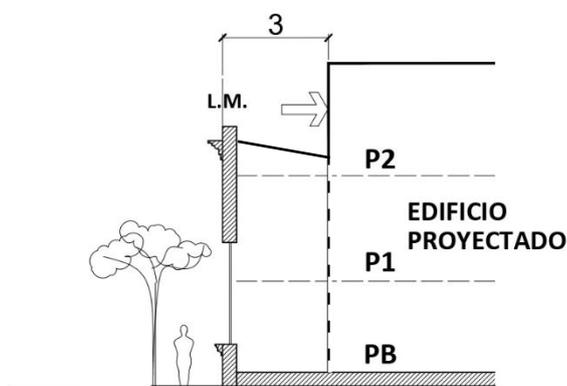
El Polígono Patrimonial se superpone sobre Corredores y Áreas Interiores de la Banda I indicadas en el Título II (ver plano Anexo 6). Los indicadores urbanísticos que corresponden a esas áreas interiores y/o corredores (dimensiones de parcelas, FOS, FAS), serán los que se corresponden a cada una. Para los indicadores de altura aplican los correspondientes al Polígono Patrimonial y se detallan en el siguiente artículo.

Artículo 178º: Uso de los indicadores de altura en polígono patrimonial

La totalidad del polígono patrimonial utilizará el Indicador de Base: Planta Baja y dos pisos altos (tres plantas en total).

Artículo 179º: En caso de intervenciones en edificios catalogados

El segundo piso alto (tercera planta) se deberá retirar tres metros (3 m) de la línea de edificación municipal, manteniendo la fachada original, tal como se indica en el siguiente esquema.

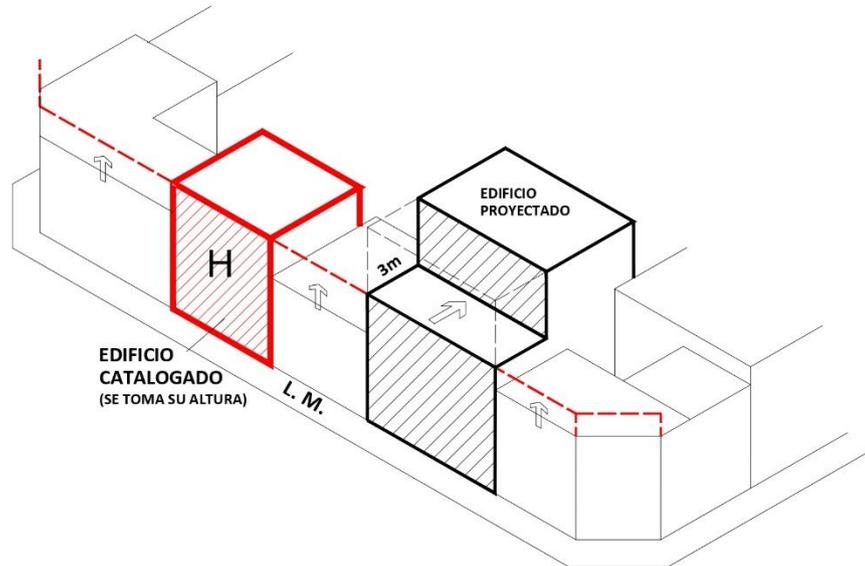


Intervenciones en edificio catalogado

Artículo 180º: En caso que, en la cuadra o en lote contiguo, se localice un edificio catalogado

- Si el edificio catalogado es más bajo que el proyectado: se podrá edificar sobre LM, la definición de la línea superior de fachada estará dada por la altura del edificio catalogado más próximo, retirándose 3 m de la LM para alcanzar la altura permitida.
- En el caso de lindar con dos de ellos: se permitirá tomar la mayor de ambas.

- Si el edificio catalogado es más alto que la altura permitida para el área interna o corredor, donde se encuentre el caso a proyectar, se deberá respetar siempre la altura máxima establecida para cada sector.



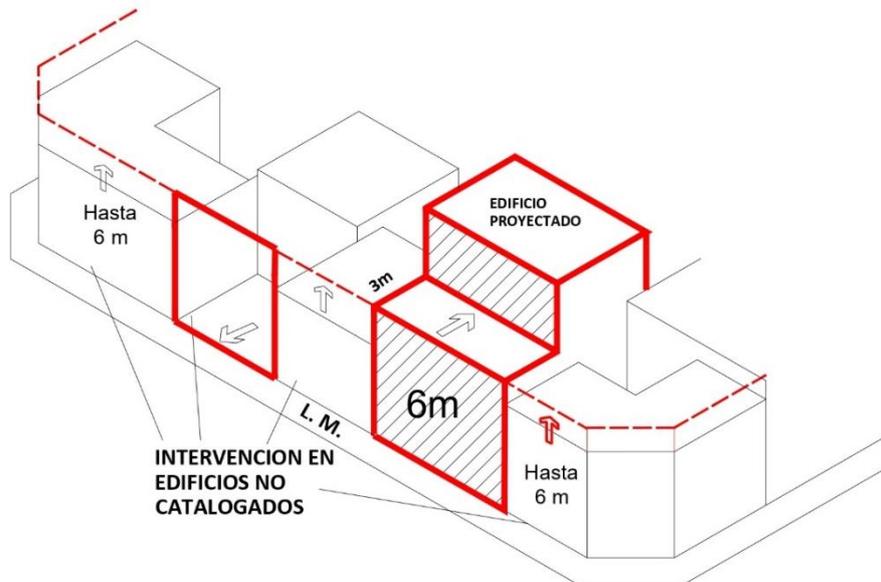
Edificio catalogado en la cuadra o lote contiguo

Artículo 181º: Materialización de la Línea de Edificación Municipal

Esta disposición tiene como objetivo garantizar un basamento edificado continuo, dentro del área patrimonial.

Intervenciones en inmuebles no catalogados o en caso de obra nueva

Tanto en edificaciones existentes (retiradas o no de la Línea Municipal) como en obras nuevas (lotes vacíos), se deberá materializar la línea de edificación, pudiendo completar hasta una altura de 6 m, respetando luego el retiro de 3m para alcanzar la altura permitida.



Materialización de la Línea de Edificación Municipal

Artículo 182º: Ochavas

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 intervenciones de edificios existentes (catalogados o no), mantener las ochavas actuales.
- En las edificaciones nuevas para predios en esquina, deberá construirse una ochava reglamentaria.

Artículo 183º: Flexibilidades admitidas para intervenciones en edificios de valor patrimonial.

En intervenciones en parcelas con construcciones de valor patrimonial (excepto los monumentos nacionales y provinciales) la Autoridad de Aplicación podrá considerar las siguientes flexibilidades:

- **Dimensiones de Patio:** reducción hasta un 40 % de las dimensiones mínimas establecidas
- **Incremento de FOS:** hasta un 20 % del máximo establecido
- **Eliminación de FAS:** con reemplazo alternativo para la retención de desagües pluviales
- **Altura de locales:** ajustes que tengan como propósito el cuidado de la fachada de la construcción
- **Uso de los indicadores de altura máxima:** Hasta 20 metros desde la línea de edificación municipal, siempre que se mantenga un mínimo de 4 metros desde la línea de fondo de la parcela.
- **No exigibilidad de cocheras:** quedan exceptuados del cumplimiento de dicha normativa, pudiendo otorgar estacionamiento exclusivo sobre calzada.

Artículo 184º: Premios a los que pueden acceder los edificios con valor patrimonial

- **Exención derechos de construcción:** en la superficie que se conserve.
- **Exención impositiva:** Todas las edificaciones catalogadas, es decir que tengan o adquieran valor patrimonial, accederán a este beneficio, el que será precisado mediante vía reglamentaria por la Autoridad de Aplicación a través de una Resolución del DEM.

Para las intervenciones en obras catalogadas, que pretendan la continuidad de esta exención, deberán solicitarla mediante la presentación de un proyecto de pre-factibilidad, el que deberá cumplir con los criterios establecidos en el Art. 192º de este Código. Dicho proyecto será evaluado por la Subcomisión de Patrimonio donde se deberá argumentar el criterio adoptado y/o aporte que implica la propuesta, priorizándose temas como:

- Aporte de diseño y/o tecnológico hacia lo sustentable, que realce el edificio original, sin competir ni desvirtuar su carácter.
- Reducción de la huella de carbono con diseño y/o ampliación de la superficie verde.
- Contribución estética con diseño de singularidad y/o inclusión de intervenciones artísticas, que re cualifiquen el edificio soporte.

CAPÍTULO XXXIX

INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS DENTRO DEL POLÍGONO PATRIMONIAL

Artículo 185º: Uso de indicadores en edificación no catalogada dentro del polígono

En edificaciones no catalogadas dentro del polígono patrimonial se aplicarán los indicadores correspondientes al polígono, sin las flexibilidades que corresponden a las obras catalogadas.

Artículo 186º: Edificaciones no catalogadas que soliciten su incorporación al Inventario

El propietario de una edificación no catalogada, dentro del Polígono Patrimonial, que considere su propiedad de valor simbólico cultural por presentar características singulares (construcciones con rasgos tipológicos-estilísticos definidos como: italianizantes; pintoresquistas; art decó; racionalistas u otro tipo de edificaciones con particularidades constructivas de interés arquitectónicos, asociados a lo que

configura la memoria de un sitio particular) podrá solicitar su incorporación al Inventario. Esto posibilitaría acceder a las flexibilidades y/o premios incorporadas en este título.

La Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria determinará el procedimiento a seguir, teniendo en cuenta que las propuestas deberán estudiarse en la Sub Comisión de Patrimonio, donde se evaluará la integridad y representatividad del edificio, determinando su grado de interés patrimonial.

Los postulantes lo solicitarán mediante la presentación de un proyecto de pre factibilidad, debiéndose enmarcar dentro de las características que se describen en los niveles de protección, Artículo N° 190 (*De los niveles de Protección para tener en cuenta en la construcción del Inventario*).

CAPÍTULO XL

INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

Artículo 187º: Del Inventario patrimonial

El Inventario patrimonial es el instrumento de registro del conjunto de bienes inmuebles de valor histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad, en el cual se indicarán los niveles de protección de cada una de las construcciones incorporadas.

Artículo 188º: Responsabilidad de la Autoridad de Aplicación

El Inventario Patrimonial será elaborado por la Autoridad de Aplicación, a partir de trabajos realizados por el equipo municipal y la Sub Comisión de Patrimonio. También, se podrán realizar convenios con Universidades e instituciones para el relevamiento y ejecución de trabajos de campo que sirvan de base a la confección del catálogo.

Confección del inventario, plazos: La Autoridad de Aplicación dispondrá de un plazo de 2 (dos) años, a partir de la sanción del presente Código para elaborar el Inventario: catalogar las obras, precisando sus niveles de protección y grados de intervención; definir incentivos y flexibilidades para la intervención de obras particulares y disponer los medios para su difusión y concientización. Se elaborará en una ordenanza específica, que se elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

Notificaciones e inscripciones: Una vez aprobado el Inventario, la Autoridad de Aplicación notificará a las partes interesadas el alcance, contenido y responsabilidades emanadas del presente Código y practicará las inscripciones correspondientes en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia.

Los propietarios y poseedores son responsables de la preservación y conservación de los Bienes de Interés Arquitectónico y/o Urbanístico comprendidos en este Código, a fin de mantener y asegurar sus atributos diferenciales y la inalterabilidad de los mismos.

Revisión: El inventario deberá ser revisado y/o actualizado en el plazo máximo de 6 (seis) años a partir de su aprobación.

Artículo 189º: Listado Preventivo de Inmuebles

Hasta la conformación del Inventario, se considerará un Listado Preventivo de Inmuebles, en el que figuren los registrados en el Decreto Municipal Nro. 9.018 y el Provincial Nro. 6.676 y que, además incluya, todos los edificios (catalogados o no) del Polígono Patrimonial, los que serán evaluados en su condición de objeto de protección.

Para toda intervención que se realice en los mismos, se deberá consultar previamente a la Sub Comisión Asesora de Patrimonio, quien asignará el grado de protección que le correspondiere o no, mediante resolución de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 190º: De los niveles de protección para tener en cuenta en la construcción del Inventario

El Inventario considerará los siguientes niveles de protección para tener en cuenta en las construcciones incorporadas:

- **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, como así también la forma de ocupación de la parcela.
- **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.
- **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. 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.

Artículo 191º: De los grados de intervención para tener en cuenta en la construcción del Inventario

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 A. A.
- 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 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 A. A.

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, ni superar la altura de su volumen.
- 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, su modulación y alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por parte de la A. A.

En caso de intervenciones parciales, el tratamiento de los diferentes niveles responderá a una lectura integral del edificio.

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.

Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Conservación de cielorrasos y pisos: en caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la A. A.

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. 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; 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 entrepisos 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.

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.

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 con un retiro mínimo de 3,00 m.

En el caso de remodelación de edificios, estos podrán superar la altura prevista para el área, siempre que quede demostrado que se trata de trabajos de rehabilitación de superficies construidas existentes.

CAPÍTULO XLI

CRITERIOS DE DISEÑO EN INMUEBLES CATALOGADOS

Artículo 192º: Intervenciones que se admiten y promueven en obras catalogadas

Para definir las posibilidades de intervención en una construcción incorporada al Inventario del Patrimonio se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- Volúmenes retirados y neutros, para las partes que excedan la geometría del edificio, de modo de evitar la competencia con la obra patrimonial.
- Volúmenes retirados que repliquen criterios de modulación y/o composición general de la edificación original.
- La materialidad de los volúmenes nuevos podrá, tanto retomar criterios constructivos de la edificación original, como proponer una materialidad diferente. En este último, se deberá estudiar

su articulación, siempre que la inclusión de otro criterio estructural no implique poner en riesgo la conservación de la parte que cualifica este apartado.

- Respeto de la construcción de la fachada original, manteniendo sus líneas rectoras, vanos, molduras y criterios de composición.
- Reemplazo de aberturas originales por paños vidriados en locales comerciales u oficinas. Podrá admitirse, según justificación debidamente argumentada, la inclusión de una nueva superficie vidriada, dentro de la modulación y sin destrucción del sistema de molduras respetando proporciones de llenos y vacíos.
- Toldos rebatibles en correspondencia con los vanos existentes.
- Cartelería paralela a la fachada con salientes máximas de 20 cm. excepto de las que se especifiquen en normativas nacionales o internacionales aplicables a nivel local.
- Aplicación o recupero de material de frente o tratamiento de pintura a toda la fachada del edificio, más allá de las unidades funcionales que lo integren.
- En las intervenciones de edificios catalogados, que se ubiquen fuera del polígono patrimonial, se utilizará el Indicador de Base que corresponda al Área o Corredor.

A partir de la fachada original del edificio catalogado, se deberá retirar tres metros (3 m) de la línea de edificación municipal (ver art 179º: *En caso de intervenciones en edificios catalogados*) hasta alcanzar la altura permitida.

Artículo 193º: Intervenciones que se prohíben en obras catalogadas

Para definir las posibilidades de intervención en una construcción incorporada al Inventario del Patrimonio se tendrán en cuenta las siguientes prohibiciones:

- Balcones o salientes por fuera del diseño original.
- Inclusión de vanos de manera que interrumpan molduras o cornisas originales, excepto ingresos vehiculares que deberán realizarse de manera cuidada y que aporte innovación al diseño original.
- Cartelería saliente perpendicular a la línea de fachada, excepto las establecidas en normativas nacionales e internacionales específicas.
- Colocación de equipos de aire acondicionado y todo otro tipo de instalación sobre las fachadas.
- Tratamiento diferencial de la fachada por partes o sectores (planta baja y planta alta, locales comerciales en la misma construcción, etc.).
- Niveles superiores ubicados sobre la línea de fachada.
- Marquesinas y toldos que no respeten la composición de la fachada

Artículo 194º: Beneficios a los que acceden los edificios catalogados

Todos los edificios que conformen el inventario gozarán de las flexibilidades y premios establecidos en los Art 183º y 184º.

Artículo 195º: Edificaciones que soliciten su incorporación al Inventario.

El propietario de una edificación no catalogada, que considere su propiedad de valor simbólico cultural por presentar características singulares, podrá solicitar su incorporación al Inventario. Para tal fin, el interesado deberá cumplir con lo solicitado en el Artículo 186º, del presente Código.

Artículo 196º: Demolición de Edificios Sujetos a Protección

- No se autorizarán 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 faltas 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 del área o corredor 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.

CAPÍTULO XLII ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO

Artículo 197º: Áreas de protección del patrimonio construido

Corresponden a estas áreas, sectores fuera del Polígono Patrimonial, determinados 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.

De acuerdo a esto, se establecen tres niveles de calidad ambiental, como marco para la definición de las estrategias de intervención.

Esta valoración, podrá variar conforme se vayan afianzando los entornos, constituyendo una referencia que permita categorizar las intervenciones a desarrollar y/o gestionar por la A. A. con Proyectos integrales, específicos para cada área.

Para la reafirmación y consolidación de los niveles se dispone, en las áreas de influencia de los edificios y/o monumentos nombrados, establecer similares pautas de intervención generales que se describen para el diseño del espacio público, en el Polígono Patrimonial (Art. 172º) en lo referente a la movilidad activa, la ampliación de veredas, el agregado y diseño particular del verde y la incorporación de intervenciones artísticas que contribuyan a la integración y/o caracterización visual del sector.

Se evaluarán de este modo, las prioridades de acción sobre los ámbitos no consolidados y potenciales, sin descuidar los consolidados, quienes podrán requerir potencialización de lo existente y/o adecuación a nuevas demandas.

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, reforzando su importancia por constituirse en *lugares*, portadores de elementos y sentidos (imaginarios, vivencias, memorias) 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 área.

Artículo 198º: Aplicación

Para su aplicación y en correspondencia con estos niveles, se identifican dos categorías:

- a) **Áreas con carácter /interés paisajístico-patrimonial:** Cualificadas por monumentos, edificios patrimoniales, bienes y/o sitios soporte de manifestaciones culturales, definidas como entornos de paisaje urbano con interés patrimonial-turístico.
- b) **Ejes conectores con carácter /interés paisajístico-patrimonial:** Sectores de trazas y recorridos, considerados por su valor paisajístico y que a su vez posibiliten la conexión de entornos con interés patrimonial-turístico.

VER ANEXO 6

Áreas y Ejes del Nivel 1 – Consolidados: en cuanto al espacio urbano constituido y reconocido como “lugar”, donde las conductas sociales, en uso pleno, reafirman la importancia de estos ambientes, en ejercicio de la memoria colectiva.

A. (N1- AIP) Áreas con interés paisajístico-patrimonial consolidado.

- **N1-AIP 1- Área Estación de trenes:** Edificio Estación Uruguay, andenes, traza de vías, sanitarios, galpones, máquinas e instalaciones complementarias- Conexión con Plazas Scolamieri Berthet (de los Skaters) y Del Donante.
- **N1-API 2- Área Instalaciones del Puerto:** - Ex. Aduana- Muelle Peatonal Alto nivel- Zona Muelles de carga. (APU Puerto)
- **N1-AIP 3- Área Barraca:** La Barraca Americana, calles de su entorno y Capilla Stella Maris.
- **N1-AIP 4- Área Costanera:** Monumento y parque de La Loba; Costanera Norte.
- **N1-AIP 5- Área Defensa Sur:** Vieja Aduana, Puente Peatonal y Portal Acceso a la Isla del Puerto; Confitería El Faro, paseo peatonal Defensa Sur y Balneario Municipal.
- **N1-AIP 6- Área Costa:** Faro Stella Maris, acceso desde playa y escollera soporte.
- **N1-AIP 7- Área Cementerio:** Portal, explanada, plazoletas y muro perimetral sobre Av. Sansoni y Oficina de Turismo.
- **N1-AIP 8- Área Terminal:** Hogar de Ancianos San Vicente y Terminal de Ómnibus.
- **N1 Plazas:** Plaza Urquiza, Scolamieri Berthet (de los Skaters), Del Donante.

B. (N1- EC-IP) Ejes conectores con interés paisajístico-patrimonial consolidado.

- **N1 -EC IP 1:** Monumento Urquiza – Bv. Sansoni –Cementerio - Calle 9 de Julio hasta calle L. Piris/ Piedras - Conexión EJE P1).
- **N1 –EC IP 2:** Conexión EJE P1, calle 9 de julio, desde Escuela Normal - Plaza Urquiza hasta Puerto.
- **N1 –EC IP 3:** Puerto; Av. Paysandú, desde Calle 9 de Julio- Barraca Americana - calle Mitre - Avda. Spiro - (Conexión con Eje P9) Prefectura – Ex Aduana – Puente Peatonal Alto Nivel- Avda. Italia – Avda. Costanera La Fraternidad - Parque de la Republica “La Salamanca” - Defensa Norte hasta Puente a Banco Pelay.
- **N1 –EC IP 4:** Puerto; Avda. Paysandú, desde Calle 9 de Julio – M.O.P. - Confitería El Faro –Defensa Sur - Calle A- Peyret- (Conexión con Eje P7) Vieja Aduana (UTN).
- **N1 –EC IP 5:** Vieja Aduana (UTN)- Puente sobre Riacho Itapé- Portal de Isla del Puerto - Balneario Municipal.
- **N1- EC IP 6:** Desde Puente sobre Riacho itapé- Portal de Isla del Puerto – hasta Faro Stella Maris.
- **N1 – EC IP 7:** Avda. Martínez (Defensa Sur) desde acceso a Isla del Puerto - Calle Suipacha hasta Bvrd. Montoneras.
- **N1 -EC IP 8:** Blvr. Montoneras – Blvr. (Conexión con EC IP 1) Blvr. Constituyentes – Terminal de Ómnibus – Estación de Trenes (Conexión con EC IP 9)
- **N1 –EC IP 9:** Blvr. Yrigoyen - Estación de trenes - Monumento a los Italianos y Parque de la Loba- (conexión con EC IP 3) hasta Puerto.

Áreas y Ejes del Nivel 2 - No consolidados: en cuanto a su clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias.

A. (N2 –AIP) Áreas con interés paisajístico-patrimonial, no consolidados.

- **N2- AIP 1- Área trenes e instalaciones industriales:** Trazas de las vías, desde edificio Ex Sibsaya hasta la Estación de trenes y desde la Estación al Puerto, incluyendo obras como La Lusera y Puente Tropezón, hasta edificios de la Prefectura - Avda. Spiro.
- **N2 –AIP 2- Área Instalaciones del Puerto y Río:** M.O.P. (Ministerio de Obras Publicas) hasta DEFENSA SUR.
- **N2 –AIP 3- Área Hospital viejo y Parque:** Hospital Justo José de Urquiza y su entorno con Puente Ferroviario sobre calle Urquiza, traza de Vías y sector verde hasta Defensa Norte (APU Hospital Viejo).
- **N –AIP 4- Área La Concepción:** Capilla La Concepción, Tumba de La Delfina y conexión con Defensa Sur.
- **N2 – AIP 5- Área Santa Teresita:** Capilla Santa Teresita y entorno con Colegio Don Bosco, Escuela N° 88 Buenos Aires.
- **N2 – AIP 6- Área Monumento a Urquiza:** Monumento a Urquiza en el acceso a la ciudad, espacio circundante.
- **N2 – AIP 7- Área Batallón de Ingenieros:** Acceso a Edificios del Batallón de Ingenieros del Ejército y área del parque circundante. (APU Batallón de Ingenieros)
- **N2 Plazas:** Plaza 12 de Octubre (Conexión AIP 5); Plaza Rocamora.

B. (N2 –EC IP) Ejes conectores con interés paisajístico-patrimonial, no consolidados.

- **N2 -EC IP 1:** Calle Urquiza desde Estrada (Conexión con Eje P5) hasta Viejo Hospital (Conexión con EC IP 8 –N2 y N3)
- **N2 -EC IP 2:** Calle Antártida Argentina-(Conexión con EC IP9 N1)- Parque La Loba y Monumento a los Italianos (La Loba), Puente Tropezón hasta calle Mitre (conexión EP 11 y EP 9)
- **N2 -EC IP 3:** Calle Belgrano desde Bvrd. Constituyentes- Plaza del Donante- Estación de Trenes, hasta Urquiza (Conexión con EC IP 1 y con EC IP 8 N1)
- **N2 –EC IP 4:** Calle 21 de Noviembre desde Avda. Martínez, Defensa Sur (Conexión con EC IP7 – N1) Calle Malvar y Pinto - Capilla La Concepción - calle Rivadavia hasta Avda. Martínez.
- **N2 -EC IP 5:** Bvrd. Yrigoyen desde Estación de Trenes (Conexión con Ejes IP 8 y 9 –N1) hasta Bvrd. Díaz Vélez - Molinos Rio de la Plata (Conexión con E C IP 6)
- **N2 -EC IP 6:** Bvrd. Díaz Vélez desde Bvrd. Yrigoyen (conexión con EC IP 5) – Molinos Rio de la Plata – hasta calle 9 de Julio (conexión con EC IP 1-N1) Bvrd. Aráoz desde calle 9 de Julio hasta calle Suipacha – Batallón de Ingenieros-
- **N2 -EC IP 7:** Calle Suipacha, desde Bvrd. Montoneras hasta Bvrd. Aráoz (conexión con EC IP 6) - Batallón de Ingenieros (conexión con EC IP 8 N1) continuidad con Defensa Sur.
- **N2- EC IP 8:** Calle Sta. Teresita, desde calle Urquiza (conexión con EC IP 1)- Capilla Santa Teresita - Escuela N° 88 Buenos Aires - Colegio Don Bosco - calle Millán hasta Bvrd. 12 de Octubre - Conexión con Plaza 12 de Octubre.

Áreas y Ejes del Nivel 3 - Potenciales: de localización estratégica y con rasgos esenciales definidos anteriormente, pero parciales e inconexos.

A. (N3 -AIP) Áreas con carácter paisajístico-patrimonial potencial

- **N3 –AIP 1- Área trenes/Instalaciones Industriales:** Trazas de las Vías del Ferrocarril, desde las edificaciones de La Sibsaya – Arrocería Molinos Rio de la Plata, hasta Nuevo Hospital Justo José de Urquiza.
- **N3- AIP 2- Área Molino:** Arrocería Molinos Rio de la Plata (APU Arrocería).

- **N3 -AIP 3- Área Hospital nuevo:** Hospital Justo José de Urquiza y área circundante con la Universidad Nacional de Entre Ríos.
- **N3 – AIP 4- Área María Auxiliadora:** Capilla María Auxiliadora y explanada frente.
- **N3 -AIP 5- Área Escuela N° 92 Tucumán:** Edificio de la Escuela N° 92 Tucumán, conexión con La Sibsaya / Traza de las Vías.
- **N3 –AIP 6- Área Capilla San José:** Capilla San José y área circundante.
- **N3 Plazas:** La Quilmes.

B. (N3. EC IP) Ejes conectores con interés paisajístico-patrimonial potencial.

- **N3 -EC IP 1:** Blvr. Yrigoyen - Cruce con Blvr. Díaz Vélez- (conexión con EC IP 5 y 6 N2 y La Sibsaya), Blvr. Ricardo Balbín- Molinos Rio de la Plata - hasta calle Dr. Lacava- (conexión con EC IP 2)
- **N3 –EC IP 2:** calle Dr. Lacava, desde Molinos Rio de la Plata hasta Cementerio (conexión con EC IP 1 y EC IP 1 N1).
- **N3 EC IP 3:** Calle Víctor Rodríguez, desde Dr. Lacava hasta Hospital Justo José de Urquiza (Conexión EC IP 2 y 4)
- **N3 –EC IP 4:** Blvr. Uncal desde Hospital Justo José de Urquiza – Monumento Urquiza - hasta Blvr. Sansoni (Conexión EC IP1- N1)
- **N3 –EC IP 5:** Calle Sarmiento desde Blvr. Araoz (conex. con ECIP 6- N2) - Capilla María Auxiliadora - calle Presbítero Metz- Cementerio - hasta Blvr. Sansoni (Conexión con EC IP 1- N1)
- **N3 - EC IP 6:** Calle Lepratti, desde Suipacha- plaza La Quilmes, hasta Blvr. Montoneras (conexión EC IP 7 y 8 N1).
- **N3 – EC IP 7:** Calle Isaías Torres desde Blvr. Yrigoyen (conexión con EC IP 5 N2)- calle Belgrano - Escuela N° 92 Tucumán.
- **N3 –EC IP 8:** Calle Combatiente de Malvinas Capilla San José - desde Defensa Norte – calle Sta. Teresita hasta calle Urquiza (Conexión EC IP 1- N2 y EC IP 3- N1)
- **N3 –EJE IP 9:** Calle Urquiza desde Hospital Justo José de Urquiza - calle Las Glicinas hasta Avda. Tabella (Conexión EC IP 1- N2 y EC IP 3-N1)
- **N3 – EJE IP 10:** Camino costero desde Balneario Municipal hasta Santa Cándida (conexión con EC IP 6 y 7 – N1)

CAPÍTULO XLIII

INFRACCIONES Y SANCIONES RELATIVAS A LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO.

Artículo 199º: La transgresión a las disposiciones de este Código, o a las normas que en su consecuencia se dicten en materia de preservación del patrimonio, podrá acarrear responsabilidades en materia penal, civil, administrativa y/o contravencional, según fuera el caso. El cumplimiento de una pena, no relevará al infractor de reparar o recomponer los daños ocasionados a los bienes declarados como patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Artículo 200º: Infracciones administrativas: además de las sanciones administrativas, también se podrán aplicar sanciones contravencionales, penales y la responsabilidad civil que correspondan:

- Toda infracción relacionada a las determinaciones sobre Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico contenidas en el presente Código y a cualquiera de las otras normas de protección arquitectónica y urbanística.
- Toda omisión, falseamiento o manipulación de datos e información.

Artículo 201º: Las infracciones o transgresiones a este Código, serán evaluadas por la A. A., teniendo en cuenta el daño ocasionado a los bienes que integran el Inventario de Bienes Patrimoniales y serán clasificadas de acuerdo a la siguiente escala:

- a) Daño leve: Daño fácilmente reversible, es decir, que la alteración al bien puede ser fácilmente reparada.
- No notificar al A. A. las transmisiones de dominio de los bienes protegidos.
 - No comunicar al A.A. los actos jurídicos que afecten a los bienes protegidos.
 - Colocar sin autorización en las fachadas o cubiertas de los bienes protegidos, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos o rejas.
 - Instalar antenas, conductos aparentes y cualquier clase de publicidad comercial no autorizada en bienes protegidos.
- b) Daño grave: Daño reversible mediante acciones sistemáticas de recuperación.
- Incurrir reiteradamente, en tres o más ocasiones, en infracciones leves que hayan sido objeto de promulgación.
 - No acatar las órdenes de suspensión de obras, en el plazo señalado para ello.
 - Realizar sin autorización o incumpliendo las condiciones de su otorgamiento, cualquier clase de obra o intervención sobre bienes y/o áreas protegidas que, según éste Código, requiera previa autorización administrativa.
- c) Daño muy grave: Daño irreversible e irreparable, es decir, que no se puede restaurar las alteraciones que se produjeron.
- Incurrir reiteradamente, en tres o más ocasiones, en infracciones graves que hayan sido objeto de promulgación.
 - Destruir, derribar total o parcialmente bienes declarados de interés arquitectónico y/o urbanístico, sin autorización para ello.

Artículo 202º: Las sanciones administrativas serán aplicadas por resolución de la Autoridad de Aplicación competente, y consistirán en:

- I. Apercibimiento Administrativo Formal.
- II. Multa conforme lo establecido en Ordenanza específica al respecto.
- III. Cancelación inmediata de cualquier otro beneficio de tipo impositivo, subsidios, excepciones, o de otra naturaleza, que se hubiese concedido al propietario como estímulo a la preservación del inmueble involucrado, incluyendo la obligación de éste de reintegrar al Municipio los montos involucrados por tales beneficios.

Artículo 203º: Sin perjuicio de las sanciones que se apliquen, la A.A. ordenará al infractor la reparación de los daños materiales causados para restituir el bien afectado a su estado anterior, señalándose el plazo de ejecución de las obras. El incumplimiento de tal obligación, podrá dar lugar a la reparación de los daños a cargo del municipio. Las obras a realizar serán dispuestas por la A.A., debiéndose perseguir judicialmente el reintegro de los gastos que ello genere.

Artículo 204º: Será considerado agravante para la aplicación de las infracciones establecidas en esta Ordenanza, el obstaculizar o impedir la inspección de la autoridad competente. Para efectivizar las medidas preventivas, la A.A. podrá requerir el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 205º: En caso de reincidencias, el monto de las sanciones se incrementará conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación competente.

CAPITULO XLIV COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN SOBRE LOS ALCANCES DE LO PATRIMONIAL

Artículo 206º: Objetivos de la Comunicación y Difusión

El objetivo es lograr concientización en cuanto al valor de priorizar los intereses públicos que sostienen la memoria colectiva y construyen la identidad de un pueblo, mediante una eficiente política de difusión de los alcances de lo patrimonial.

La A. A. pondrá a disposición la información, con carácter de accesibilidad pública, en todos los canales de divulgación, para su consulta (sitios web, boletines etc.)

Según estos objetivos, definirá las políticas de comunicación y difusión sobre:

- Reglamentaciones municipales y provinciales vigentes en el tema preservación.
- Inventario (tanto preventivo como definitivo).
- Comunicación sobre los niveles de catalogación y grados de intervención correspondientes.
- Notificaciones a las partes involucradas, alcance, contenido y responsabilidades.
- Criterios de diseño permitidos y no admitidos.
- Flexibilidades, exenciones y premios.
- Restricciones, infracciones y sanciones.
- Cartografías y representaciones gráficas de Polígonos y Áreas.
- Convenios con Universidades e instituciones para fortalecer una opinión crítica en materia de patrimonio.
- Campañas educativas de información y concientización

GOBERNANZA TERRITORIAL



#7

TÍTULO VII GOBERNANZA TERRITORIAL

CAPÍTULO XLV AUTORIDAD DE APLICACIÓN, MISIÓN Y COMPETENCIAS

Artículo 207º: Autoridad de Aplicación

La autoridad de aplicación del COTA será la Coordinación de Planificación de la Municipalidad de Concepción del Uruguay o el órgano municipal que en el futuro absorba su competencia.

Artículo 208º: Misión

La misión de la Autoridad de Aplicación será la aplicación del presente código, promover la planificación urbanística y la actualización de las estrategias de gestión del territorio bajo el paradigma y principios de gobernanza, la mejora de la administración gubernamental, la eficacia de las políticas municipales, la transparencia, la equidad, la inclusión y la sustentabilidad social, económica y ambiental.

Para cumplir con el objetivo de la misión encomendada deberá:

- Asegurar la democratización y legitimidad de los procesos de toma de decisiones.
- Simplificar, estandarizar y transparentar los trámites propendiendo a su digitalización
- Promover la coordinación intramunicipal, entre las áreas del Departamento Ejecutivo Municipal y el Honorable Concejo Deliberante.
- Generar sinergias con los niveles nacional, provincial fortaleciendo la concurrencia de políticas y proyectos, evitando acciones contradictorias y/o yuxtaposiciones.
- Promover la participación de las organizaciones de la sociedad civil e impulsar el diálogo, las consultas y las acciones colaborativas que promuevan la retroalimentación y la co-creación de ideas y propuestas.
- Desarrollar el territorio asegurando la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, reduciendo las situaciones de vulnerabilidad y las brechas de desigualdad.
- Transversalizar la perspectiva de género y la diversidad a partir de la reconfiguración proyectual de los espacios urbanos.
- Asumir la responsabilidad global de iniciativas de adaptación y mitigación del cambio climático.
- Preservar y gestionar el patrimonio cultural tangible e intangible de la ciudad.

Artículo 209º: Competencias

Son funciones de la autoridad de aplicación:

- Hacer efectivo el cumplimiento de las disposiciones del COTA.
- Precisar por vía reglamentaria las tramitaciones y procedimientos delegados en el presente código.
- Exigir y controlar la presentación de la documentación técnica necesaria para los procedimientos de subdivisión, urbanización y edificación previstos.
- Ejercer el poder de policía de la urbanización y la edificación, constatando que las divisiones del suelo y las construcciones se correspondan con la normativa vigente.
- Propender, en lo que de ella depende, a la actualización del archivo documental de la estructura parcelaria (catastro) y de las edificaciones.
- Conformar y mantener una cartografía digital de Áreas de Paisaje Frágil para la aplicación en los procedimientos que correspondan.
- Conformar y mantener el Inventario del Patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad, precisando las modalidades de intervención.

- Desarrollar propuesta para las Áreas de Proyecto Urbano definidas en el Código, como así también la aplicación de los instrumentos habilitados en el mismo. Para ello tomará como base y referencia los contenidos del Anexo 7 (Sobre los Proyectos Urbanos), que es parte integrante del presente Código.
- Desarrollar propuestas para las infraestructuras de soporte para la producción, que posibilite un desarrollo sostenido y sustentable del territorio. Para ello tomará como base y referencia los contenidos del Anexo 8 (sobre el Parque logístico e industrial), que es parte integrante del presente Código.
- Desarrollar propuesta que atienda la demanda de infraestructuras para las actividades náuticas. Para ello tomará como base y referencia los contenidos del Anexo 9 (sobre Parques Náuticos), que es parte integrante del presente Código
- Desarrollar propuesta que atienda a temas contemporáneos vinculados a las temáticas ambientales en general y al cambio climático en particular. Para ello tomará como base y referencia los contenidos del Anexo 10 (sobre Cambio Climático), que es parte integrante del presente Código
- Desarrollar propuesta que atienda al diseño cuantitativo y cualitativo de los espacios públicos de la ciudad, con criterios inclusivos (accesibilidad universal, perspectiva de género, intergeneracionalidad). Para ello tomará como base y referencia los contenidos del Anexo 11 (sobre Espacio Público y Diseño Urbano), que es parte integrante del presente Código.
- Desarrollar propuesta de políticas y proyectos urbanos para la efectiva integración de los Barrios Populares, que materialice una ciudad con mayores niveles de equidad y justicia espacial. Para ello tomará como base y referencia los contenidos del Anexo 12 (sobre Integración socio-urbana), que es parte integrante del presente Código.
- Formular propuestas para el uso y control de los bienes del Fondo de Desarrollo Urbano para aportar al equilibrio territorial de la ciudad.
- Asesorar e informar al ejecutivo municipal, el Honorable Concejo Deliberante y a la Comisión Asesora.
- Promover espacios de coordinación al interior de la estructura municipal (áreas de ambiente, desarrollo social, producción, obras públicas, etc.) para gestionar de manera multidimensional la complejidad territorial.
- Promover las instancias de coordinación y acuerdo con el Gobierno Nacional y Provincial tendiente a compatibilizar la actuación coordinada y coherente sobre el territorio.
- Impulsar una actuación articulada entre el sector público y privado, promoviendo inversiones sobre la base de valores como la equidad, la innovación, la sostenibilidad y la calidad de vida.
- Promover y coordinar las instancias de consulta y participación ciudadana.
- Diseñar e implementar los programas y proyectos en línea con las directrices y normativas del Código.
- Proponer proyectos de ordenanza y actos administrativos que aporte al desarrollo de la ciudad, asistiendo a las autoridades municipales.
- Coordinar y trabajar de manera articulada con la Comisión Asesora, en todos los temas que hacen al desarrollo territorial y al cumplimiento de las directrices y objetivos de este código.
- Solicitar, a la Comisión Asesora, dictamen sobre temas específicos previa elevación al Ejecutivo y/o Honorable Concejo Deliberante.
- Diseñar estrategias de comunicación que informen información a la población y aporten a la construcción de masa crítica local en relación con el desarrollo sustentable e inclusivo del territorio.

Artículo 210º: Comisión Asesora del COTA

La Comisión Asesora (CA) del COTA será de carácter permanente, honoraria, con funciones consultivas y establecerá, con la Autoridad de Aplicación, un vínculo colaborativo para: coordinar, planificar e implementar la aplicación de este Código, contribuyendo al ordenamiento territorial y ambiental para garantizando el desarrollo sustentable y una óptima calidad de vida.

Artículo 211º: Composición

La Comisión Asesora estará integrada de manera permanente por:

Municipalidad de Concepción del Uruguay

- Tres (3) representantes del Departamento Ejecutivo Municipal
- Tres (3) representantes del Honorable Concejo Deliberante

Universidades con sede en la ciudad

- Un (1) representante por,
 - Universidad Nacional de Entre Ríos
 - Universidad Autónoma de Entre Ríos
 - Universidad Tecnológica Nacional
 - Universidad de Concepción del Uruguay

Colegios Profesionales

- Un (1) representante del Colegio de Arquitectos de Entre Ríos, Regional Este.
- Un (1) representante del Colegio de Ingenieros Especialistas de Entre Ríos, Regional 3
- Un (1) representante del Colegio de Profesionales de la Agrimensura de Entre Ríos
- Un (1) representante del Colegio de la Abogacía de Entre Ríos
- Un (1) representante del Colegio de Ciencias Económicas
- Un (1) representante del Colegio de Escribanos

Organizaciones de las Sociedad Civil

- Un (1) representante del Centro Comercial de Concepción del Uruguay (CECOM)
- Un (1) Centro Cultural Urquiza
- Un (1) representante de las organizaciones ambientalistas o ecológicas, con sede en la ciudad

Ciudadanía

- Dos (2) representantes de la comunidad local designados mediante sorteo público entre las personas inscriptas en el registro que se habilitará al efecto (entre las personas postuladas para tal fin).

Todos los integrantes durarán tres (3) años en sus funciones.

Artículo 212º: Sub-Comisiones

La Comisión Asesora, sin perjuicio de otras que se conformen en el futuro, funcionará con tres subcomisiones de carácter permanente, en correspondencia con temas claves del presente Código.

- Subcomisión de Desarrollo Urbano
- Subcomisión de Ambiente
- Subcomisión de Patrimonio

Las Autoridad de Aplicación y la Comisión Asesoran definirán su conformación y modalidad de funcionamiento.

Artículo 213º: Competencia

Serán funciones de la Comisión Asesora:

a) Emitir dictámenes de carácter no vinculante, a solicitud de la Autoridad de Aplicación, el Ejecutivo Municipal, el Honorable Concejo Deliberante o por iniciativa propia sobre los temas que por su importancia o potencial conflictividad requieran de una mirada más amplia y consensuada, en temas relativos a:

- Proyectos de ordenanza elevados al Honorable Concejo Deliberante.
- Modificación de usos de suelo.
- Definiciones acerca de las áreas de proyectos urbanos.
- Destino de las propiedades del Banco de Inmuebles.
- Destino de los recursos del Fondo de Desarrollo Urbano.
- Propuestas de áreas de urbanización prioritaria.
- Políticas de promoción para el desarrollo de nuevas centralidades.
- Políticas de descentralización municipal .
- Políticas para la conformación de zonas de equipamientos especiales (productivos, logísticos, etc.) .
- Usos de suelo de sectores estratégicos de la ciudad.

- Políticas para el desarrollo del inventario y polígono patrimonial.
 - Políticas y proyectos de Integración socio-urbana.
 - Recomendaciones normativas y mejoras de prácticas ambientales y de procedimientos de intervenciones en áreas de paisajes frágiles necesarias para la conservación del ambiente.
 - Otros asuntos que resulten estratégicos para el cumplimiento de este Código.
- b) Recibir las solicitudes de terceros para el tratamiento de temas específicos.
- c) Intervenir en todos los casos que no estén contemplados en el presente Código o en los casos de dudosa interpretación a requerimiento de la Autoridad de Aplicación.
- e) Dictar su propio régimen de funcionamiento el que deberá ser enviado al Departamento Ejecutivo y Deliberante para su conocimiento.

Artículo 214º: Coordinación de la Comisión Asesora

La Comisión Asesora tendrá un/a Coordinador/a, cuyo titular será designado/a por la Autoridad de Aplicación y un Suplente que será el/la Presidente/a de la Comisión de Obras Públicas y Privadas, Servicios Públicos, Planeamiento y Regularización Dominial del Honorable Concejo Deliberante.

Serán funciones del/la Coordinador/a:

- Garantizar la participación y libre expresión opinión de todos integrantes.
- Promover el consenso en las decisiones.
- Programar y moderar las reuniones (del Pleno de Comisión y de las Subcomisiones).
- Convocar a las reuniones cuando corresponda o a pedido de sus integrantes, con suficiente antelación y temario específico.
- Documentar las decisiones y dictámenes dejando constancia fehaciente de las mismas.

Artículo 215º: Representación y horizontalidad.

La relación de los integrantes de la Comisión Asesora y sus subcomisiones se dará en un plano de absoluta horizontalidad, donde tanto el/la coordinador/a como los demás miembros se encuentran en igualdad de condiciones. Se promoverá la construcción de acuerdos y en los casos de no arribar a los mismos se dejará constancia de las opiniones diversas y de las personas o instituciones que sostienen cada postura.

CAPÍTULO XLVI ACTUALIZACIÓN

Artículo 216º: Evaluación

Cada dos años el COTA deberá ser sometido a evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación y la Comisión Asesora que emitirán dictamen con las observaciones y sugerencias que correspondan.

Artículo 217º: Actualización

En un plazo máximo de seis (6) años este Código deberá ser actualizado a partir de las siguientes pautas:

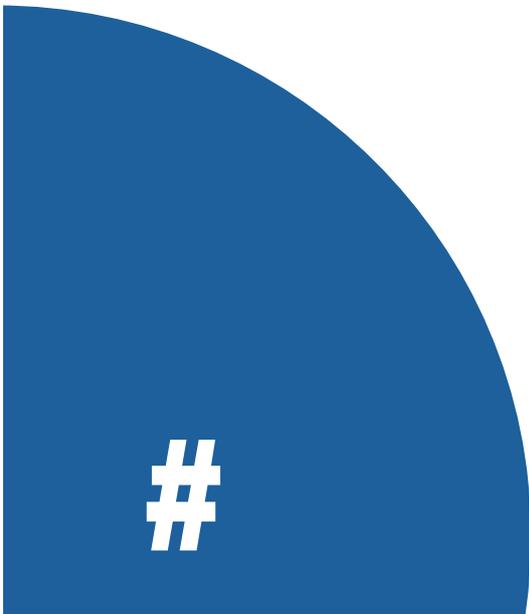
- Contar con un dictamen de la Autoridad de Aplicación y la Comisión Asesora que contenga una evaluación del presente Código y señale los temas claves a revisar.
- Promover procesos de participación y debate ciudadano para su actualización.
- Convocar a especialistas y actores relevantes para intercambiar información, presentar y evaluar alternativas para mejorar la toma de decisiones.
- Redactar la propuesta de actualización.
- Dictamen de la Comisión Asesora sobre la propuesta de actualización.
- Convocatoria a Audiencia Pública para dejar constancia de la opinión de la ciudadanía.
- Presentación de la propuesta de actualización al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento, que deberá aprobar por mayoría agravada de dos tercios de sus miembros.

Artículo 218º: Siglas

Abreviaturas Utilizadas:

A. A.: Autoridad de Aplicación
C.E: Código de la Edificación.
C.O.T.A.: Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.
D.E.M: Departamento Ejecutivo Municipal.
C.A.: Comisión Asesora.
E.M: Eje Medianero.
FOS: Factor de Ocupación del Suelo.
FOT: Factor de Ocupación Total.
FAS: Factor Absorbente del Suelo
HCD: Honorable Concejo Deliberante
H. máx: Altura máxima.
L.E.M.: Línea de Edificación Municipal.
O: Ordenanza.
RL: Retiro lateral.
APU: Área de Proyecto Urbano
AUP: Área de Urbanización Prioritaria
APF: Área de Paisaje Frágil
CE: Corredor Estructural
CI: Corredor Interno
AI: Área Interna
I.S.A.: Informe de Sensibilidad Ambiental
C.S.I.: Certificado de Sensibilidad e Implantación

ANEXO
CARTOGRAFIAS



ANEXO 7
ÁREAS DE PROYECTO URBANO (APU)
CONSIDERACIONES GENERALES Y PARTICULARES

Artículo 1º: Consideraciones generales acerca de las Áreas de Proyecto Urbano APU

La Autoridad de Aplicación será la encargada de promover la elaboración de un proyecto urbano mediante:

- La declaración de un sector de la ciudad como “Área de Proyecto Urbano -APU-”.
- La fundamentación de la necesidad de definir el ordenamiento urbanístico del sector mediante la elaboración de un proyecto urbano.
- La definición de los objetivos de la transformación que se alienta en el sector en cuestión, el destino funcional que se propone y los criterios proyectuales de la intervención que se alienta.
- La elaboración del “esquema estructural básico” de acuerdo con lo indicado en el Artículo 89º de este Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.

Artículo 2º: El desarrollo de los proyectos en los sitios clasificados como APU

Para cumplir el desarrollo de las propuestas para las Áreas de Proyecto Urbano -APU- contenidas en el COTA, la Autoridad de Aplicación podrá,

- Conformar equipos con técnicos de las oficinas municipales
- Gestionar la contratación de equipos técnicos externos
- Promover concursos públicos de ideas y/o proyectos

Artículo 3º: Propuestas para el desarrollo de las APUs indicadas en el COTA

A los efectos del desarrollo de los proyectos para las APUs que a continuación se indican, el COTA propone objetivos, destino y criterios proyectuales que sirven de orientación para el trabajo por realizar.

| | |
|---------|--|
| Banda 1 | APU Puerto APU Hospital Viejo |
| Banda 2 | APU Itapé APU Batallón de Ingenieros APU Arrocería APU Artusi |

Artículo 4º: APU Puerto

El proyecto que se propone desarrollar para la APU Puerto tiene el propósito de mejorar

- a- las condiciones internas y externas del funcionamiento del puerto
- b- su vínculo con la ciudad

Este propósito que se expresa en los siguientes cuatro objetivos:

- Contar con un acceso seguro y ágil a la zona operativa del puerto de modo de evitar el atravesamiento del tránsito pesado con destino al puerto por de las partes más consolidadas y pobladas de la ciudad.
- Disponer de un área de servicios a la actividad portuaria (mantenimiento de embarcaciones, acopio y reparación de contenedores, etc.) en la cercanía al puerto o distante de él, pero con un vínculo ágil y directo.
- Evitar que el puerto sea una barrera infranqueable al desarrollo de la ciudad, aprovechando de mejor manera las áreas vacantes y áreas no afectadas al servicio portuario que posibiliten alguna forma de aproximación al río con fines recreativos y de contemplación sin comprometer la seguridad ni la operatoria portuaria.
- Minimizar los conflictos con los usos urbanos del entorno, considerando la amplitud horaria que se requiere para el desarrollo de las operatorias portuarias.

Para el desarrollo del proyecto se debe tener en cuenta iniciativas en curso, en etapa inicial de desarrollo o propuestas aún sin desarrollar:

- Máster Plan del Puerto desarrollado con financiamiento del CFI, en el cual se propone una calle interior paralela a Avenida Paysandú.
- Próximo inicio de las obras del nuevo Acceso Norte, obra vial de alto impacto que permitirá contar con un ingreso alternativo a la ciudad, evitando su atravesamiento para llegar al puerto. Además, el municipio tiene proyectada una derivación que vincula el Acceso Norte con el ingreso al puerto, que agilizará la circulación del tránsito pesado.
- Propuesta de Parque Logístico sobre el nuevo Acceso Norte de la Ciudad, que permitirá concentrar en un único punto todas las operaciones de apoyo a la actividad portuaria sin limitaciones de espacio, de usos y ni de horarios en dichos sectores, manteniendo una conexión rápida por las nuevas vías de comunicación.

Para el desarrollo del proyecto se sugiere contemplar las siguientes propuestas en relación con:

la movilidad

- Reducción del tránsito cotidiano por la Avenida Paysandú a fin de no generar riesgos a la población.
- Diseño de una conectividad al puerto alternativa a la Avenida Paysandú.
- Incorporación de un buffer o zona de amortiguación entre el puerto y el nuevo borde urbano mediante la ejecución de nuevos espacios abiertos y forestación en el sector.

los usos no portuarios en el interior del puerto

- Estudio de la situación de las guarderías náuticas en el área portuaria y en el frente urbano de Avenida Paysandú a los efectos de decidir la conveniencia de mantenerlas en esos sitios y establecer las condiciones para permitir su continuidad o, por el contrario, la necesidad de su traslado a otros sectores de la ciudad vinculados con el río y arroyos.
- Traslado a otros sitios de la ciudad de todas las instalaciones deportivas, canchas de tenis entre ellas, que se encuentren en la zona portuaria en la medida en que tal traslado sea necesario para mejorar las condiciones de seguridad y funcionamiento de la actividad portuaria.
- Proyecto integral para todo el sector ocupado por la Dirección de Vías Navegables del ex MOP (Ministerio de Obras Públicas), hoy dentro del ámbito del Ministerio de Transporte, teniendo en cuenta la posibilidad de desarrollo de un museo al aire libre (de acceso público) de todos los elementos utilizados para orientar la navegación en los ríos que hoy se encuentran distribuidos aleatoriamente en todo el predio. Recuperación de las edificaciones existentes para el desarrollo parcial de actividades de acceso público.

los usos y ocupación del suelo

- Incorporación de usos residenciales y turísticos al sector urbano próximo al puerto y en el borde con este.
- Desarrollo de nuevos tipos edilicios que supongan una reducción de la ocupación de suelo en el nivel +/- 0.00 para permitir un incremento de la superficie verde.
- Traslado a otro sitio de los depósitos de combustibles que se encuentran en el frente urbano de la Avenida Paysandú.

Artículo 5º: APU Itapé

El sitio que corresponde a esta área de proyecto urbano se extiende a lo largo del riacho Itapé desde el puente que vincula la ciudad con la isla del puerto hasta la desembocadura del arroyo La China. Es un sitio que se encuentra dentro de las denominadas "Áreas de Paisaje Frágil -APF-" por este Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental. Por tal motivo, toda intervención que se proponga en este sector deberá contemplar las indicaciones y procedimientos previstos en el Título V.

El ámbito del área de actuación del proyecto urbano se definirá una vez que la Autoridad de Aplicación disponga de los resultados del Informe de Sensibilidad Ambiental que se elabore para el sector.

El destino funcional propuesto para desarrollar en el proyecto es exclusivamente recreativo – deportivo que contribuya a la puesta en valor del paisaje del lugar. De acuerdo con ello, la propuesta de intervención que se defina deberá contemplar las siguientes premisas proyectuales:

- Tratamiento del sector dentro del concepto de Parque Inundable
- Mejora de las instalaciones en la zona del Balneario Itapé.
- Desarrollo de un sistema de marinas que contemple la topografía del lugar y el régimen de crecidas del río
- Desarrollo de usos complementarios de bares flotantes o palafíticos de manera de adecuarse a las condiciones del nivel del río Uruguay.
- Continuidad de la calle de acceso al balneario y prolongación (sin terraplenamientos) hasta el arroyo La China rematando en un mirador hacia las instalaciones de Santa Cándida.
- Desarrollo de un sistema de senderos para peatones y bicicletas que vinculen el balneario, las áreas de marina y los sitios de puntos de vista panorámicos.
- Previsión de una zona de no intervención en el sector de vuelco de la Planta de Tratamiento de aguas residuales.

Artículo 6º: APU Batallón de Ingenieros

El sitio que no está ocupado por las instalaciones militares se encuentra dentro de las denominadas “áreas de paisaje frágil”. Por tal motivo, toda intervención que se proponga en este sector deberá contemplar las indicaciones y procedimientos previstos en el Título V.

El proyecto para este sector tiene por finalidad incorporar nuevas actividades que requerirá consensos y acuerdos entre el gobierno municipal y el Ministerio de Defensa. Se propone la incorporación de losiguiente:

- Espacios públicos para la recreación
- Viviendas multifamiliares en altura.
- Equipamientos urbanos relevantes (Auditorio, Anfiteatro, estadio cubierto, etc.)
- Sistema de senderos -peatones y bicicletas- que articule las distintas áreas internas y se vincule a la zona del humedal.
- Buffer de amortiguación con la futura planta de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 7º: APU Hospital Viejo

El sitio que corresponde a esta área de proyecto urbano contiene el viejo edificio del hospital y la maternidad. Además de esta preexistencia que particulariza al lugar, se destaca la presencia de una extensa área arbolada.

Se propone para el sector un gran espacio público con oficinas de la administración municipal y provincial junto a nuevas viviendas de densidad media (públicas-privadas), instalaciones deportivas y área recreativa.

La intervención deberá contemplar:

- La recuperación de edificios existentes (ej.: dependencias de la policía provincial).
- La protección y puesta en valor del área arbolada, definiendo un sistema de recorridos para su interior.

Artículo 8º: APU Arrocerá

El sitio que corresponde a esta área de proyecto urbano se encuentra en un punto estratégico de la Banda 2, entre Avenida Ricardo Balbín al norte y el trazado ferroviario al sur, y al oeste de la intersección de Avenida Hipólito Yrigoyen con Bulevar Díaz Vélez. En él se encuentran cuatro sectores claramente diferenciados entre sí, siendo el más importante el que contiene depósitos e instalaciones de una empresa arrocerá de la ciudad que ocupa la mitad del predio. La otra mitad está ocupada por una tira de viviendas enfrentadas al predio de la arrocerá, una porción de suelo vacante y un frente de depósitos sobre bulevar Díaz Vélez.

Se trata de un proyecto de reconversión urbana que dé lugar a una nueva configuración de la ciudad con vivienda de media y alta densidad, usos comerciales y espacio público.

El otro gran tema que incorporar es de carácter vial: la posibilidad de extender la calle Víctor Rodríguez hasta Bulevar Díaz Vélez. De esta manera se ofrecerá otra vía jerarquía, paralela a Balbín que conecte el Díaz Vélez con Uncal (Nueva centralidad urbana – Hospital - UNER). La continuidad de estas dos vías permitirá una vinculación con el Bv. Hipólito Yrigoyen de manera de consolidar el corredor y sostener el vínculo este - oeste al borde del parque lineal en el trazado ferroviario (Balbín - Rodríguez con manos opuestas).

Artículo 9º: APU Artusi / Díaz Vélez

El sitio que corresponde a esta área de proyecto urbano se encuentra ubicado trescientos metros al sur de la APU Arrocerá, también sobre Bulevar Díaz Vélez, extendiéndose hacia el oeste entre calles Artusi y Posadas. Se trata de un sitio ocupado en gran medida por un depósito de materiales con presencia de una superficie significativa vacante de uso y sin ningún tipo de construcción y/o instalación en ella. Parte de esas parcelas son propiedad del Municipio.

Se trata, del mismo modo que la APU Arrocerá, de un proyecto de reconversión urbana que dé lugar a un nuevo espacio en la ciudad, de carácter multifuncional también destinado a impactar en el centro de la Banda 2 y alentar al desarrollo de nuevos proyectos edilicios sobre la vialidad primaria de la ciudad.

El nuevo proyecto parte de definir un gran espacio público que articulará edificios de vivienda de media y alta densidad, comercios, instalaciones deportivas y recreativas. Un proyecto que dé cuenta de nuevas formas de entender a la vivienda y al espacio público. El espacio público comprende un significativo sector de suelo absorbente en torno de la arboleda existente que adquiere un nuevo rol en el paisaje del sector.

ANEXO 8 PARQUE LOGÍSTICO / INDUSTRIAL

Artículo 1º: La necesidad de contar con un Parque logístico e industrial en Concepción del Uruguay

El Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental propone una localización para el desarrollo de un Parque Logístico e Industrial considerando

- El Parque Industrial ubicado sobre la RN 14 al sur del acceso a la ciudad por la RP 39, único parque industrial de la ciudad dispone de un número muy reducido de parcelas disponibles.
- El presente código habilita un sector para fraccionamiento de usos industriales pero que también tiene limitaciones de crecimiento ya que buena parte del sector se encuentra ocupado.
- El puerto atraviesa un proceso de recuperación y algunos escenarios plantean un crecimiento importante de su operatoria que demandará servicios de apoyo. La normativa actual prevé estos usos frente al puerto, al oeste de la Avenida Paysandú, sector que tiene un desarrollo residencial importante dada su cercanía al centro de la ciudad.
- El nuevo Acceso Norte a la ciudad está próximo a iniciarse, obras que habilitan disponer de un espacio adecuado para un vínculo más directo con la ciudad y el puerto.

Artículo 2º: El Parque Logístico e Industrial

Disponer de un Parque Logístico e Industrial en el entorno del Acceso Norte permite resolver varios temas al mismo tiempo:

- a. dota a la ciudad de sitio adecuado para el desarrollo productivo y la generación de empleo,
- b. incorpora los usos logísticos que ya presenta la ciudad y se potencian con el puerto,
- c. permite liberar el Área de Servicios Portuarios que se presenta a futuro con una vocación más urbana.

Artículo 3. El desarrollo del proyecto de Parque Logístico e Industrial

Para el desarrollo de un proyecto específico para el Parque logístico e industrial se deberá tener en cuenta,

- Localizar el proyecto sobre el nuevo Acceso Norte de la ciudad. Ver localización posible en Anexo Zonificación
- Considerar la proximidad al gasoducto que corre sobre la RN 14 (reducir costos de conexión) y que es un servicio relevante para la actividad industrial.
- Tener en cuenta la presencia del arroyo El Molino y el Área de Paisaje Frágil I, cuidando los impactos negativos sobre el sector.
- Articular con el proyecto vial: Acceso norte, derivación Frondizi, 25 de junio y acceso a Puerto.
- Evaluar la factibilidad de que el parque funcione bajo el concepto de “Efluentes cero” o “Parque seco”.
- Gestionar el proyecto de manera conjunta municipio - provincia, preservando el carácter público del emprendimiento (o con la participación mayoritaria del estado), para que además de cumplir con los objetivos de radicación de actividades productivas sea parte de una política de promoción de la producción y el empleo.

ANEXO 9 PARQUES NÁUTICOS

Artículo 1º: Espacios de acogida de los parques náuticos

La Autoridad de Aplicación llevará adelante los estudios para la localización adecuada de las infraestructuras necesarios para el guardado de embarcaciones y usos complementarios de la actividad náutica considerando: i) las particularidad de la topografía teniendo en cuenta la necesaria cercanía a los cursos de agua, ii) el movimiento vehicular que la actividad genera y, en consecuencia, los espacios de estacionamiento necesarios para dar respuesta a esa dinámica, iii) la altura variable del río y su impacto en el sector.

En función de ello, la Autoridad de Aplicación, estudiará la conveniencia de las tres alternativas que a continuación se proponen:

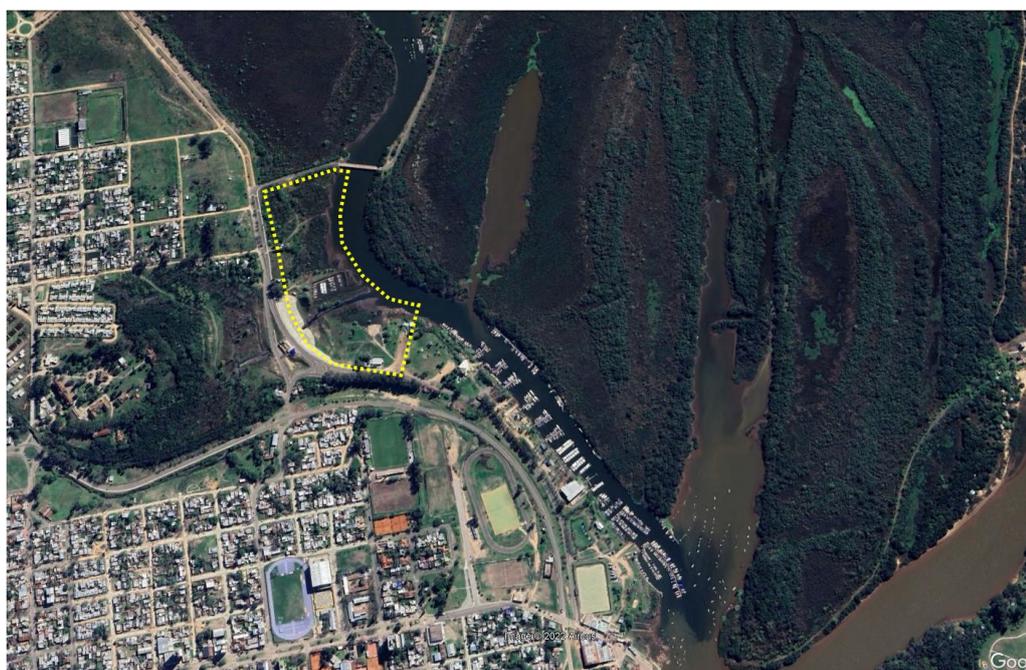
- Arroyo El Molino
- Sector Sur del Puerto
- Sur Balneario Itapé

Artículo 2º: Alternativa 1: Arroyo El Molino

Su ubicación, de acuerdo con el gráfico que se adjunta, es en la margen oeste del Arroyo El Molino, al sur del puente de acceso al banco Pelay. Un sector que presenta las siguientes condiciones de localización:

- Buenos accesos desde la ciudad
- Superficie suficiente para organizar el estacionamiento vehicular asociado a la actividad.
- Desarrollo de actividades similares a cargo de los clubes costeros tradicionales de la ciudad
- Proximidad al acceso a Banco Pelay y Paso Vera (sinergia para el desarrollo de otros servicios turísticos complementarios tales como comercios, gastronomía, etc.)

El sitio se encuentra en un Área de Paisaje Frágil, motivo por el cual será necesario seguir con los procedimientos previstos para intervenciones en dichas áreas que se encuentran en el Título V de este Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.



Plano de ubicación del sitio propuesto en la Alternativa 1

Imagen de Google Earth

Artículo 3º: Alternativa 2: Sector Sur del Puerto

Su ubicación, de acuerdo con el gráfico que se adjunta, corresponde al sector sur del puerto vinculado con el sector norte del sitio del ex Ministerio de Obras Públicas de la Nación.

Este sector será considerado para la evaluación de alternativas siempre que la Administración del Puerto y el Ministerio de Transporte no requieran de estos sitios para el desarrollo de sus respectivas operatorias. Esta segunda alternativa presenta las siguientes particularidades:

- Existencia de guarderías náuticas en el sector
- Óptima accesibilidad desde la ciudad
- Espacio disponible para absorber la movilidad vehicular y estacionamientos

Podrá considerarse la posibilidad de que parte de las guarderías puedan ubicarse en el frente oeste de Avenida Paysandú, en tanto se proyecte un cruce de embarcaciones unificado y concentrado en un único punto.



Plano de ubicación del sitio propuesto en la Alternativa 2

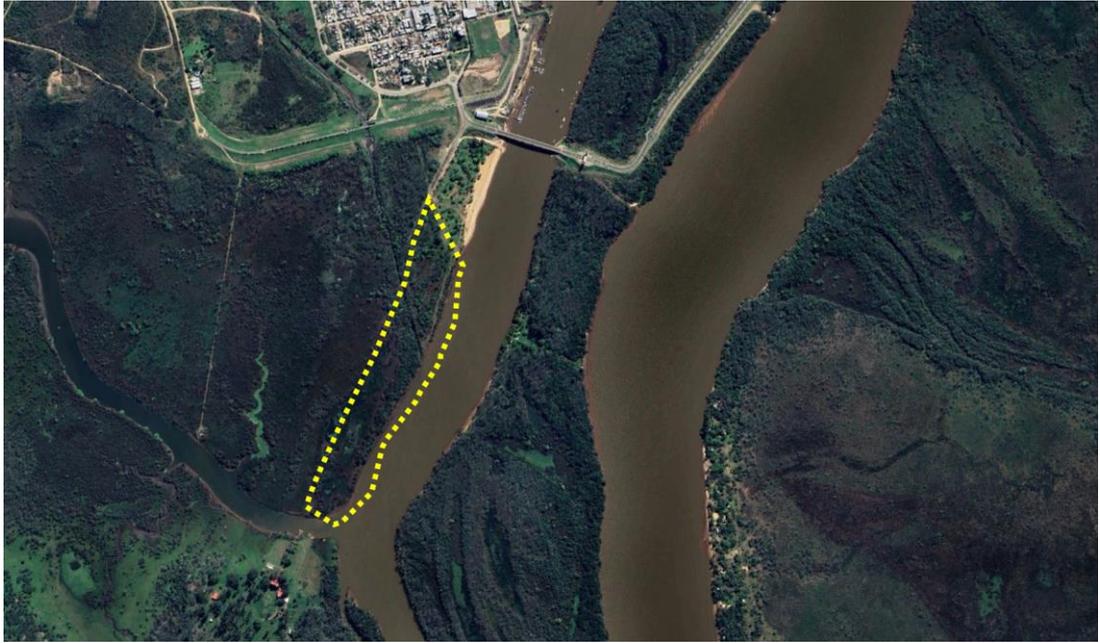
Imagen de Google Earth

Artículo 4º: Alternativa 3: Balneario Itapé

Su ubicación, de acuerdo con el gráfico que se adjunta, corresponde al sector sur del Balneario Itapé. Por tratarse de un sector bajo, se lo concibe apropiado para la instalación de marinas que permitan un ajuste al nivel de crecida del río, garantizando la transparencia hídrica. Formará parte de un borde ribereño proyectado como “parque lineal inundable”, de manera de no generar movimientos de suelo significativos ni terraplenamientos.

El proyecto deberá ajustarse al resultado de los procedimientos a seguir para la intervención en las Áreas de Paisaje Frágil y contemplará las siguientes propuestas:

- Continuidad del camino de acceso al balneario hasta culminar en mirador hacia el antiguo casco de la Estancia Santa Cándida.
- Este camino habilitará el ingreso a sectores de marinas y bares flotantes o palafíticos sobre la costa del río, incorporando nuevas singularidades al paisaje ribereño.



Plano de ubicación del sitio propuesto en la Alternativa 3

Imagen de Google Earth

ANEXO 10 CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 1º: Políticas e iniciativas de adaptación y mitigación

El municipio de Concepción del Uruguay participa del Proyecto de Adaptación al cambio climático en ciudades y ecosistemas costeros vulnerables del río Uruguay, cuyo objetivo es construir resiliencia, considerando escenarios cambiantes para formular medidas de mitigación y adaptación.

Si bien muchas de estas actuaciones exceden el marco del COTA, de acuerdo con los principios de la Ley Nº 27.520/19 de Presupuestos Mínimos de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático Global y del Plan Nacional de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático y de las recomendaciones del trabajo llevado adelante en la Red Argentina de Municipios frente al Cambio Climático -RAMCC-, se identifican tres ejes de trabajo que resultan relevantes para el diseño de la ciudad, que deben profundizarse y articularse.

- **Reducción de la vulnerabilidad hidrológica del territorio**
- **Reducción de temperaturas**
- **Reducción de movilidad automotor**

- **Reducción de la vulnerabilidad hidrológica del territorio**

El proceso de urbanización de la ciudad incrementa las superficies impermeables. La construcción de viviendas, edificios comerciales, estacionamientos, pavimentación y compactación de calles, reduce la capacidad de infiltración del suelo.

La principal consecuencia es el aumento de los volúmenes a escurrir y el incremento de los picos de descarga que inundan partes de la ciudad. Las proyecciones de cambio climático complejizan el escenario.

Para poder disminuir el riesgo por inundación en la ciudad es necesario trabajar en tres niveles: i) cuenca, ii) espacio público y iii) parcela concibiendo un sistema de drenajes sostenibles.

- **Sistema de drenajes sostenibles**

Si bien el manejo de aguas requiere en algunos casos de “obras estructurales” (defensas, conductos de desagües, canales, etc.), se alientan otro tipo de intervenciones “no estructurales” con resultados positivos en la gestión de drenajes pluviales. Se trata de regular los excesos de aguas pluviales en diferentes escalas y con diferentes niveles de intervención:

A nivel cuenca (reservorios y retardadores)

Abordar el territorio desde una mirada más amplia que incluya las zonas rural, periurbana y urbana, generando espacios de almacenamiento con una intervención planificada y articulada con el nivel provincial y nacional.

El municipio ha iniciado una serie de estudios en este sentido con el objetivo de identificar áreas críticas y definir sitios estratégicos de intervención. Al mismo tiempo el presente Código, establece la obligatoriedad para los proyectos de urbanización de incorporar estudios hídricos e incorporar espacios para reservorios y retardadores, lo que permite ir materializando la estrategia general. En este sentido será conveniente avanzar en una regulación específica.

A nivel calles y espacios público

Se trata de incorporar el concepto de “desimpermeabilización” de calles y espacios públicos que permita mejorar la capacidad de absorción del suelo.

En plazas, parques y espacio públicos: Reducir las superficies impermeables, incorporar retardadores y reservorios en el diseño de los espacios entendiendo que se trata de una acumulación temporal de aguas, pero que puede ser utilizando en otros momentos de manera normal.

De acuerdo con la planificación municipal del sistema de drenajes pluviales, los espacios públicos pueden incorporar grandes tanques enterrados para la acumulación de aguas pluviales regulando los vuelcos a la vía pública o al sistema general de manera de regular las descargas en el tiempo, “aplanando” la curva de evacuación.

En calles: Avanzar en el rediseño de las calles mejorando la relación entre aceras y calzadas e incorporar una mayor superficie verde, minimizando solados de vereda. No obstante, el trazado de la ciudad, particularmente en el área central hace más dificultosas estas intervenciones, por lo que deberá explorarse otras alternativas como reducción de calzadas en esquinas, ampliaciones de veredas e incorporación de bandas verdes entre otros.

A nivel predio (con trabajo asociado con el propietario)

El presente Código incorpora el FAS (Factor de Absorción del Suelo) como uno de los indicadores urbanísticos para tener en cuenta para la edificación en cada una de las parcelas. En términos generales se busca que la mitad de la superficie libre del terreno sea absorbente y los valores están incorporados en la Grilla Síntesis de Indicadores del Capítulo II.

Por otra parte, existe la posibilidad de incorporar dispositivos hidráulicos ubicados en la parcela, cuya función sea regular la evacuación de excedentes pluviales de manera de aminorar el impacto en el sistema de desagües pluviales urbanos (tanques de acumulación de agua de lluvia con salida regulada). Esta opción puede habilitarse en los siguientes casos: a) En proyectos de obras nuevas, cuando se demuestre la imposibilidad o inconveniencia de dejar superficies absorbentes. b) En parcelas ya edificadas. Existe una ordenanza que contempla esta alternativa para que sea aplicada en toda la ciudad.

No obstante, si bien se trata de decisiones correctas, es preciso reconocer que no son de fácil implementación. La ejecución de contrapisos y pisos en patios interiores es difícil control y la colocación de tanques enterrados de acumulación en construcciones existentes tiene su complejidad de ejecución.

Por lo tanto, será necesario instalar el tema de los drenajes pluviales como una preocupación colectiva para ir asumiendo distintos niveles de corresponsabilidad en las gestiones de estos.

• Reducción de temperaturas (islas de calor)

El incremento de la temperatura a nivel global es parte del escenario de Cambio Climático, por lo que requerirá medidas de adaptación en las ciudades. Se prevé un crecimiento del fenómeno conocido como isla de calor como producto del calentamiento de las superficies y volúmenes construido en la ciudad. Se propone avanzar en dos líneas de trabajo con incidencia parcial en el COTA, pero con alto impacto urbano,

Intervenciones en el espacio público

En línea con el trabajo que viene llevando adelante el municipio y con la propuesta de rediseño de calles planteadas en el punto anterior es importante incrementar las superficies verdes y un “agresivo” plan de arbolado público.

Se considera relevante la generación de “sombra” sobre aceras y calzadas, pero también sobre los paramentos verticales con el objetivo de reducir la temperatura de estos. La colocación de enredaderas sobre fachadas aparece como un solución posible y efectiva en muchos sectores de la ciudad con veredas de dimensiones reducidas asociada al concepto de jardín vertical.

Intervenciones en el espacio privado

Incorporando a la normativa de edificación estándares más elevados de eficiencia energética, mejorando sensiblemente el nivel de aislación térmica de las construcciones. En este sentido la adhesión al programa PROUREE (Programa de uso racional y eficiente de la energía) permite avanzar en un plan indicativo para mejorar las condiciones en los edificios públicos.

• Reducción de movilidad automotor

Los Inventarios urbanos de emisión de gases de efecto invernadero, señalan en todos los casos una incidencia alta de la movilidad automotor con una participación mayoritaria del automóvil particular. Existen coincidencias que las políticas públicas deben orientarse al desaliento del uso de automóvil junto al incentivo del transporte público y el uso de la bicicleta u otras formas blanda de movilidad urbana.

En ese sentido es importante que el municipio avances en un plan de ciclovías que conecte la ciudad, sus grandes generadores de viajes, la vinculación de clubes, escuelas y universidades entre otros. La propuesta del COTA de concentrar las densidades sobre corredores principales con bisiendas y transporte público, favorecen la implementación de estas políticas.

ANEXO 11

ESPACIO PÚBLICO Y DISEÑO URBANO

Artículo 1º: Cantidad, Calidad y perspectiva universal

El COTA regula básicamente la construcción privada de la ciudad con visión integral del territorio y que debe articularse con las intervenciones públicas. En este sentido el espacio público y el diseño urbano juega un papel central ya que articula las diferentes intervenciones, da escala, amabilidad, cercanía, detalle al espacio de la ciudad.

Desde ese punto de vista toma relevancia la cantidad, la calidad y la perspectiva de ese diseño urbano y en esa línea vienen trabajando muchos municipios.

La cantidad

Si bien no existe un indicador preciso en cuanto a la superficie de espacio verde público por habitante, hay un cierto acuerdo generalizado entre los especialistas en que debería ubicarse entre los 9 m² y los 12m²/Habitante. Concepción del Uruguay se ubica por debajo de este número.

Es importante, además, considerar su localización, para no entender el indicador como un valor absoluto. La cercanía y la accesibilidad a los espacios públicos son un factor relevante ya que hace a las condiciones de integración o segregación de algunos sectores de la población.

En este sentido, es relevante la tarea de planificación de los espacios públicos por parte de la Autoridad de Aplicación, teniendo en cuenta la necesidad de aproximarse a los valores indicados y avanzar en una localización para cada sector. Los trazados estructurales para los proyectos de urbanización adquieren aquí un papel central, ya que es la oportunidad de contar con cantidad y localización con una mirada integral del territorio.

La calidad

Se trata de tener una mirada cuidada de los elementos que hacen al diseño del espacio público (calles, calzadas, veredas, plazas, parques, etc.), para articular de manera armoniosa el conjunto de elementos que se disponen en el mismo: solados, señalética, forestación, iluminación, mobiliario, etc.

Un diseño de calidad atiende a la funcionalidad de cada elemento y al sentido de belleza que debe ser incorporado como atributo de valor público. Por otra parte, es necesario prestar mucha atención al concepto de “robustez” del espacio urbano, que tiene en cuenta su permanencia en el tiempo con un mantenimiento realizable por parte del municipio.

La presencia de un espacio público deteriorado adquiere un valor simbólico y comunicacional de fuerte impacto y pregnancia que se debe considerar desde el momento de concebir el diseño del espacio. En este sentido hay mucho aprendizaje realizado por las ciudades en las últimas décadas.

La perspectiva universal

Entendido como bien colectivo, el espacio público debe ser construido, cómodo, funcional, flexible para ser usado y disfrutado por todos. Esto implica considerar en su creación la diversidad de capacidades, habilidades y limitaciones de las personas que las utilizan, propiciando la pluralidad de actividades y concurrencia.

El concepto de universalidad aplica al diseño del espacio público y sus componentes bajo una mirada inclusiva que contemple a todas las personas en condiciones y situaciones disímiles: con capacidades diferentes, adultos mayores, niños, adolescentes, mujeres, etc.

En esa línea este enfoque propone tres aspectos relevantes a ser considerados,

Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

Diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El diseño universal o diseño para todas las personas no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

Ajustes razonables: son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

Más allá de que un Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental no puede normar de manera específica estas condiciones, parece relevante de incorporar como enfoque para ser tenido en cuenta por la Autoridad de Aplicación para el desarrollo de otras actividades que aportan a la construcción de la ciudad.

ANEXO 12 INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA

Artículo 1º: La fragmentación urbana

Las ciudades asisten a un proceso de fragmentación urbana, tendencia que (des)agrupa a sectores sociales según su capacidad económica de acceso al suelo, a la vivienda, a los servicios y a los equipamientos. La mixtura social que caracterizó a las ciudades argentinas en otras épocas no muy lejanas, en donde personas diferentes compartían espacios comunes de educación, deporte, recreación y de la vida cotidiana, tiende a diluirse.

La presencia de Barrios Populares (en otros momentos llamados asentamientos informales o villas de emergencia) característicos de las grandes ciudades hoy comienza a alcanzar a las localidades intermedias. Las políticas urbanas llaman a abordar estos temas para corregir desigualdades existentes y anticiparse a estos procesos.

Artículo 2º: La ley de Integración de Barrios Populares

La Ley Nº 27.453 de Integración de Barrios Populares, sancionada por unanimidad por el Congreso de la Nación, brinda una serie de herramientas importantes para abordar el tema:

- Identifica en cada ciudad “polígonos” de barrios populares registrados en el RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares) y los incorpora a la ley.
- Prohíbe los desalojos de los pobladores en esos polígonos.
- Permite a los pobladores acceder a un Certificado de Vivienda, contar con una dirección y a solicitar la provisión de los servicios básicos
- Compromete a las autoridades a desarrollar proyectos para la provisión de servicios, equipamientos y otras intervenciones que permitan la integración de Barrios Populares.
- Crea un Fondo de Integración Socio-Urbana destinado al financiamiento de las intervenciones

Hacia finales de la gestión del gobierno nacional 2015 - 2019, se crea la Secretaría de Integración Socio Urbana -SISU-, el Programa de Integración Socio-Urbana destinado a impulsar las intervenciones en los más de los 4.400 Barrios Populares registrados en el país. El actual gobierno nacional (2019 - 2023) dio continuidad a esa política pública. La SISU funciona hoy en la órbita del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y desde allí articula con provincias, municipios y organizaciones sociales.

Concepción del Uruguay tiene diecinueve Barrios Populares en el RENABAP, algunos de ellos ya han sido intervenidos.

Artículo 3º: Los Proyectos de Integración socio-urbana

Los procesos de fragmentación y segregación socio-urbana tienen un carácter multidimensional. La falta (total o parcial) de redes de servicios -agua, cloacas, electricidad- pavimentos y las condiciones precarias de las viviendas, hacen de los aspectos físicos la evidencia principal. No obstante la exclusión social, económica, el acceso a la salud y la educación componen el cuadro real e integral de la situación.

Los proyectos de Integración socio-urbana deben resolver este déficit estructural y primario y permitir mejorar la calidad de la población de manera rápida, pero debe atender además a las otras dimensiones, tal vez más complejas, que hacen a la desigualdad urbana.

La Autoridad de Aplicación deberá avanzar en el diseño e implementación de políticas y proyectos de integración socio-urbana que consideren,

- La complejidad e integralidad de la segregación socioespacial, superando la intervención básica de redes de servicios y pavimentos (necesarias pero no suficientes para estos procesos)

- La articulación entre distintas áreas del municipio que hagan a la multiplicidad de políticas a desplegar en el territorio tendiente a la inclusión urbana, social, económica e institucional de la población afectada.
- La intervención a diferentes escalas: dentro del polígono del barrio popular, en el entorno inmediato y en la relación polígono - ciudad para lograr una verdadera inclusión del sector.
- La coordinación entre programas municipales, provinciales y nacionales que tengan objetivos comunes para hacer más eficiente la actuación pública en el territorio.
- La incorporación de los habitantes y organizaciones de barrios populares en el diseño de las intervenciones y en su seguimiento, empoderando al barrio para la sostenibilidad de los procesos en el tiempo.
- La intervención rápida en la localización de viviendas en zonas de riesgos de inundación, atendiendo a la seguridad de las familias y manteniendo los lazos de pertenencia y cooperación en el territorio, evitando el traslado de pobladores.
- La elaboración de proyectos particulares que puedan ser financiados por la SISU u otros programas provinciales y o nacionales dentro de un proyecto integrador.
- La promoción de la participación de las Universidades, colegios profesionales y organizaciones sociales construyendo masa crítica local que mejore la calidad de las intervenciones.
- La realización de evaluaciones periódicas del impacto de las intervenciones ejecutadas con el fin de revisar las políticas de actuación.

Los proyectos de Integración Socio-Urbana, la reconfiguración parcelaria, la apertura de calles, etc., tendrán en cuenta los indicadores del COTA para el sector, pero podrán ser ajustados teniendo en cuenta la realidad y complejidad del territorio a intervenir.

ANEXO 13 GESTIÓN DE RESIDUOS

Artículo 1º: Gestión integral de residuos sólidos y cloacales

- **Relleno Sanitario y Planta de Separación de Residuos Sólidos**

La ciudad de Concepción del Uruguay posee una planta de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) ubicada en la zona sur oeste de la ciudad, en los distritos Industrial 1 (I1) e Industrial 2 (I2) del Código de Ordenamiento Urbano, de acuerdo a las sugerencias de la Secretaria de Ambiente de la Provincia de Entre Ríos, y contiguo al vertedero controlado preexistente, para minimizar el impacto de un nuevo espacio geográfico.

Teniendo en cuenta lo anterior, en la formulación de la zonificación propuesta en el presente documento, y en función del modelo territorial deseado y consensuado, el área adyacente se categorizó como Zona Rural, es decir que no se modificó la zonificación anterior; lo que permite desalentar la densificación del área.

Contempla la gestión de los Residuos Sólidos Urbanos y Residuos Industriales no Peligrosos de la ciudad, contando con un periodo de utilidad de 20 años, de acuerdo a los volúmenes de material generados y la evolución demográfica prevista.

- **Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales Domiciliarios**

A la fecha de elevación de este documento para su tratamiento en el Honorable Concejo Deliberante, la ciudad de Concepción del Uruguay se encuentra dentro del Programa de Saneamiento Integral de las ciudades de la cuenca del Río Uruguay. El proyecto ejecutivo denominado Proyecto de Remodelación Integral del Sistema Cloacal de la Ciudad de Concepción del Uruguay ha sido aprobado por el Banco Interamericano de Desarrollo y la Secretaria de Ambiente de la Provincia de Entre Ríos.

El proyecto abarca la rehabilitación y mejora sustancial del funcionamiento del sistema cloacal mediante la ejecución de la Planta de Tratamiento posibilitando un sistema de saneamiento integral que provea a la ciudad del servicio de tratamiento de los desagües cloacales, satisfaciendo los requerimientos ambientales vigentes para un horizonte de 20 años para el tejido urbano de la Planta Urbana. La localización de la planta se encuentra en el Distrito Área Verde según el Código de Ordenamiento Urbano (COU). Dada la magnitud del proyecto y la localización del mismo, sobre terrenos del Ejército Argentino, el área en cuestión se categorizó en el presente COTA como Área de Proyecto Urbano (APU) Batallón de Ingenieros. Para la realización de la obra, se cuenta con un Permiso de Uso otorgado en el convenio "Permiso de Uso Precario con Compromiso de Compra", celebrado entre la Agencia de Administración de Bienes del Estado y la Municipalidad de Concepción del Uruguay.

AUTORIDADES

Gobernador de la Provincia de Entre Ríos – Cdor. Gustavo BORDET
Presidente Municipal de Concepción del Uruguay - Martín H. OLIVA

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Asamblea de Gobernadores
Secretario General - Ignacio LAMOTHE
Representantes CFI (Nacional)
María Eduarda BACCHIN SPEROTTO
Pedro CASTILLO
Representante CFI (Provincial)
Cristian BRASSEUR

EQUIPO TÉCNICO MUNICIPAL

Arq. Hernán MOLINA REARTE
Lic. Francisco SAVOY
Arq. Rosana KELLER
Arq. Elizabet ACEVEDO
Arq. Aldana FARABELLO
Stefania GLEZER

EQUIPO IGC

Arq. Roberto MONTEVERDE
Arq. Oscar BRAGOS
Dra. Adriana TALLER
Dra. Patricia NARI
Lic. Claudio ROMERO
Emiliano GÜZZO
Mauricio TARDUCCI
Carolina PASCUAL
Micaela SALABERRY
Agustín GONZALEZ

Octubre 2023