CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

código de ordenamiento territorial y ambiental

NUEVO COTA

Diálogos del U

CFI CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

entrerios GOBIERNO

CDU

IGC

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

TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTION DEL TERRITORIO
CAPÍTULO IX. ALCANCES Y TIPOS
CAPÍTULO X. INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO
CAPÍTULO XI. INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO
CAPÍTULO XII. INSTRUMENTOS DE CUIDADO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO
CAPÍTULO XIII. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO PARA LA SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN
CAPÍTULO XIV. DEFINICIONES
CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN
CAPÍTULO XVI. SUBDIVISIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO XVII. DE LA URBANIZACIÓN
CAPÍTULO XVIII. CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA
CAPÍTULO XIX. EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA
CAPÍTULO XX. CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN ZONA PERIURBANA
CAPÍTULO XXI. EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA PERIURBANA
CAPÍTULO XXII. CONSIDERACIONES PARA PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN ZONA INDUSTRIAL
CAPÍTULO XXIII. EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA INDUSTRIAL
CAPÍTULO XXIV. URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA
CAPÍTULO XXV. CONDICIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA
CAPÍTULO XXVI. EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA

TÍTULO V. INTERVENCION EN AREAS DE PAISAJE FRAGIL (APF)
CAPÍTULO XXVII. DEFINICIONES, RESPONSABILIDADES Y CARTOGRAFÍA
CAPÍTULO XXVIII. USOS E INDICADORES EN AREAS DE PAISAJE FRÁGIL
CAPÍTULO XXIX. PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN EN PARCELAS AFECTADAS POR APF
CAPÍTULO XXX. CONSIDERACIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN AREA PERIRUBANA AFECTADAS POR APF II
CAPÍTULO XXXI. CONSIDERACIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN AREA RURAL AFECTADAS POR APF I
CAPÍTULO XXXII. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LOS INFORMES AMBIENTALES

TÍTULO VI. PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO
CAPÍTULO XXXIII. EL PATRIMONIO COMO PROYECTO DE REVITALIZACIÓN URBANA
CAPÍTULO XXXIV. APLICACIÓN DE INDICADORES EN EL POLÍGONO PATRIMONIAL
CAPÍTULO XXXV. INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES
CAPÍTULO XXXVI. CRITERIOS DE DISEÑO EN EL POLÍGONO PATRIMONIAL
CAPÍTULO XXXVII. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS DENTRO DEL POLÍGONO PATRIMONIAL

TÍTULO VII. GOBERNANZA TERRITORIAL
CAPÍTULO XXXVIII. AUTORIDAD DE APLICACIÓN, MISIÓN Y COMPETENCIAS
CAPÍTULO XXXIX. ACTUALIZACIÓN

ANEXOS
ANEXO 1. ZONIFICACIÓN
ANEXO 2. ZONA URBANA. Bandas, corredores y áreas interiores
ANEXO 2.1. ZONA URBANA. Áreas interiores
ANEXO 3. POLÍGONO PATRIMONIAL
ANEXO 4. ÁREAS DE PROYECTO URBANO
ANEXO 5. PARQUE LOGÍSTICO / INDUSTRIAL
ANEXO 6. PARQUE NÁUTICO
ANEXO 7. CAMBIO CLIMÁTICO

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 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. 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 5º. 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 6º. 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 7º. 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 las indicaciones de 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), garantizando 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 que propone las siguientes cuestiones centrales del desarrollo urbano:
- 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 se vincula con el río a través de distintas formas: de sus humedales, sus balnearios, la Isla del Puerto y el puerto. Por sus condiciones ecológicas, por sus actividades e instalaciones, el borde de la ciudad con el río es componente clave en el ordenamiento físico – funcional de Concepción del Uruguay. En función de ello, el propósito de mejorar la relación del río con la ciudad tendrá 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 use 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 la 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 al centro tradicional y posibiliten un acceso más equitativo y cercano a los equipamientos y servicios para toda la población.
- La jerarquización de la trama de 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 8º. 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 9º. 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 10º. 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 11º. 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 12º. 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 1, que forma parte inescindible de esta Ordenanza, se indica plano con demarcación de la Zona Urbana, Zona Periurbana, Zona Rural y Zona Industrial.

CAPÍTULO IV
ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA URBANA

Artículo 13º. Organización de la Zona Urbana

A los efectos del ordenamiento y gestión del suelo en el interior de la Zona Urbana se recurre a 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 14º. 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 15º. 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).
- **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 4). 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.

- **las 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.
- **las 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.
- **las 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 y por el Decreto 358/17 y para los cuales debe definirse un proyecto de integración socio-urbana.

Artículo 16º. Corredores urbanos

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

- **Corredores estructurales**, 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.
- **Corredores interiores**, 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).

En el Anexo 2, que forma parte inescindible de esta Ordenanza, se indica el plano de la Zona Urbana con sus bandas, áreas interiores, áreas especiales, corredores estructurales y corredores internos.

Artículo 17º. 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 de una parcela a nivel de planta baja).
  - Factor Absorbente del Suelo -FAS- (valor numérico que expresa la superficie mínima de la planta de una parcela que debe contar con 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).
- **Indicadores referidos a los usos del suelo dominantes o predominantes**
  - V Vivienda unifamiliar o individual y Vivienda multifamiliar o colectiva
  - C Local comercial / comercio
  - O/C Oficina / consultorio / estudio
  - CGS Comercios de Grandes Superficies (construcciones de más de 300 m2 -trescientos metros cuadrados- de superficie destinadas al uso comercial).
  - G Gastronomía
  - A Alojamiento (hotel, hostel, apart hotel, hostería, motel, cabañas)
  - D Depósitos

Artículo 18º. Asignación de indicadores urbanísticos en Banda 1

a- Plano Banda 1

b- Correderos 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 – Scelzi / Lucas Píriz)

Corredor Estructural 3 (CE3)

- Hipólito Yrigoyen (frente norte tramo Constituyentes – Avenida Costanera)
- Hipólito Yrigoyen (frente sur tramo Ameghino – J.J. de Urquiza). Aplica sólo si son lotes pasantes o englobamientos parcelarios con frente al Paseo Lineal FFCC)
- Hipólito Yrigoyen (frente sur tramo Ameghino – Avenida Costanera)

Corredor Interno 1 (CI1)

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

Corredor Interno 2 (CI2)

- Los Tulipanes (tramo Arturo Frondizi – J.J. de Urquiza)
- Las Glicinas (tramo Carlos Gardel – Estela Tavella)
- 9 de Julio (tramo Juan Domingo Perón – Virrey Vértiz)
- Suipacha (tramo Montoneras – Rosario)
- Millán (tramo Arturo Frondizi – 12 de Octubre)
- Carlos Gardel (tramo Los Tulipanes - Justo José de Urquiza)

Artículo 18º (continuación). Asignación de indicadores urbanísticos en Banda 1

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

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN		ALTURA MÁXIMA			RETIROS		USOS DOMINANTES						
	SUP MÍNIM	FRENT MÍNIM	FOS	FAS	METROS	PLANTAS	ALT. ADIC.	FRENT m	LAT. m	V	C	O/C	CGS	G	A	D
ÁREA INTERIOR 1	300	10	0.60	0.20	10	3	-			•	•	•		•	•	
ÁREA INTERIOR 2	250	10	0,75	0.15	13	4	-			•	•	•		•	•	
ÁREA INTERIOR 3	250	10	0,75	0.15	13	4	-			•	•	•		•	•	
ÁREA INTERIOR 4	250	10	0,75	0.15	10	3	-			•	•	•		•	•	
ÁREA INTERIOR 5	250	10	0,75	0.15	10	3	-			•	•	•		•	•	
ÁREA INTERIOR 6	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	-			•	•	•	•	•	•	
CORREDOR INT. 1	300	10	0.75	0.125	10	3	-			•	•	•	•	•	•	
CORREDOR INT. 2	250	10	0-75	0.125	10/13	3	•			•	•	•		•	•	

ÁREAS INTERIORES 2, 3, 4, 5: los indicadores establecidos son válidos solamente para aquellas parcelas que no están incluidas en el "polígono patrimonial".
ÁREAS INTERIORES 2, 3: la última planta se retira 3 metros de la LEM.
CORREDOR INTERNO 1: en planta baja sólo comercios, oficinas, consultorios, gastronomía. No se admite vivienda individual en PB sobre el frente de la parcela.
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 10 metros, para resolver planta baja en 4 m. de altura. La planta adicional se retira 3 metros de la LEM.

ÁREAS ESPECIALES

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.

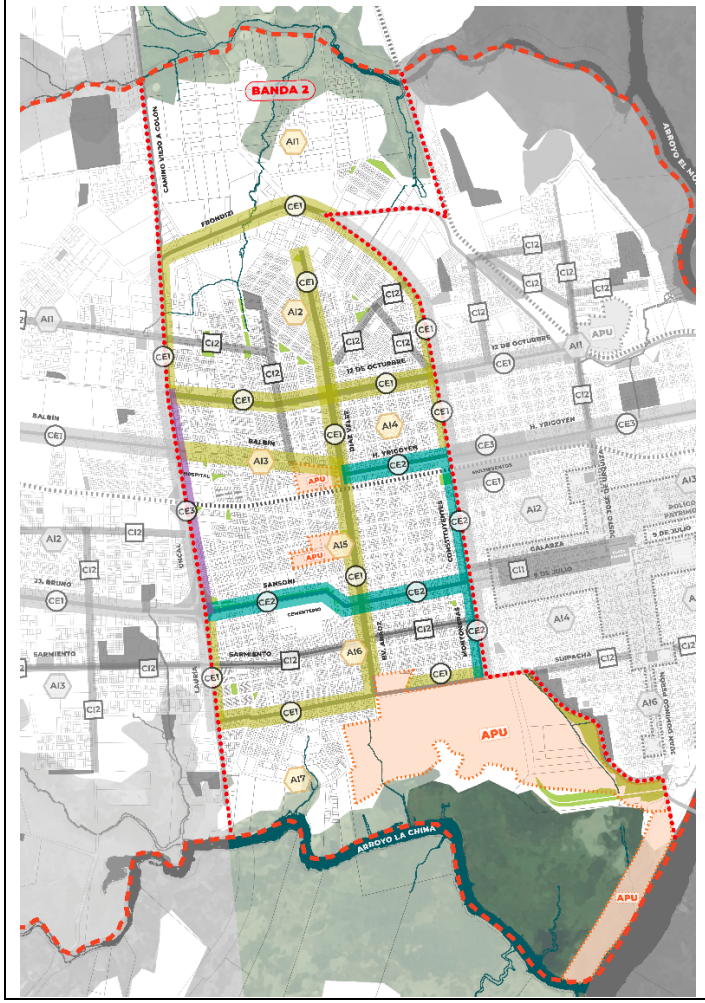
POLÍGONO PATRIMONIAL: para las parcelas ubicadas dentro del polígono patrimonial consultar modificaciones en indicadores y excepciones en Título VI

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 36

Artículo 19º. Asignación de indicadores urbanísticos en Banda 2

a- Plano Banda 2



b- Correderos Estructurales, Corredores Internos

CORREDORES ESTRUCTURALES Y CORREDORES INTERNOS

Corredor Estructural 1 (CE1)

- Arturo Frondizi (tramo Uncal – Alfonsina Storni
- 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)

- Hipólito Yrigoyen (tramo Díaz Vélez – Constituyentes)
- Sansoni (tramo Lauría – 9 de Julio)
- 9 de Julio (tramo Sansoni – Montoneras)
- Constituyentes / Montoneras (tramo Yrigoyen – Suipacha)

Corredor Estructural 3 (CE3)

- Uncal (tramo 12 de Octubre – Sansoni)

Corredor Interno 2 (CI2)

- 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)

Artículo 19º (continuación). Asignación de indicadores urbanísticos en Banda 2
c- Indicadores generales de subdivisión fundiaria (parcelamiento), construcción y usos dominantes

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN		ALTURA MÁXIMA			RETIROS		USOS DOMINANTES						
	SUP MÍNIM	FRENT MÍNIM	FOS	FAS	METROS	PLANTAS	ALT. ADIC.	FRENT	LAT.	V	C	O/C	CGS	G	A	D
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	300	10	0.60	0.20	10	3	-	-	-	•	•	•		•	•	
ÁREA INTERIOR 5	300	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	•			•	•	•		•	•	

ÁREA INTERIOR 1: solamente vivienda individual
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 ESPECIALES

ÁREAS DE PROYECTO URBANO

APU Arrocera. 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)

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 preservando el 70 % de la superficie como espacios verdes

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

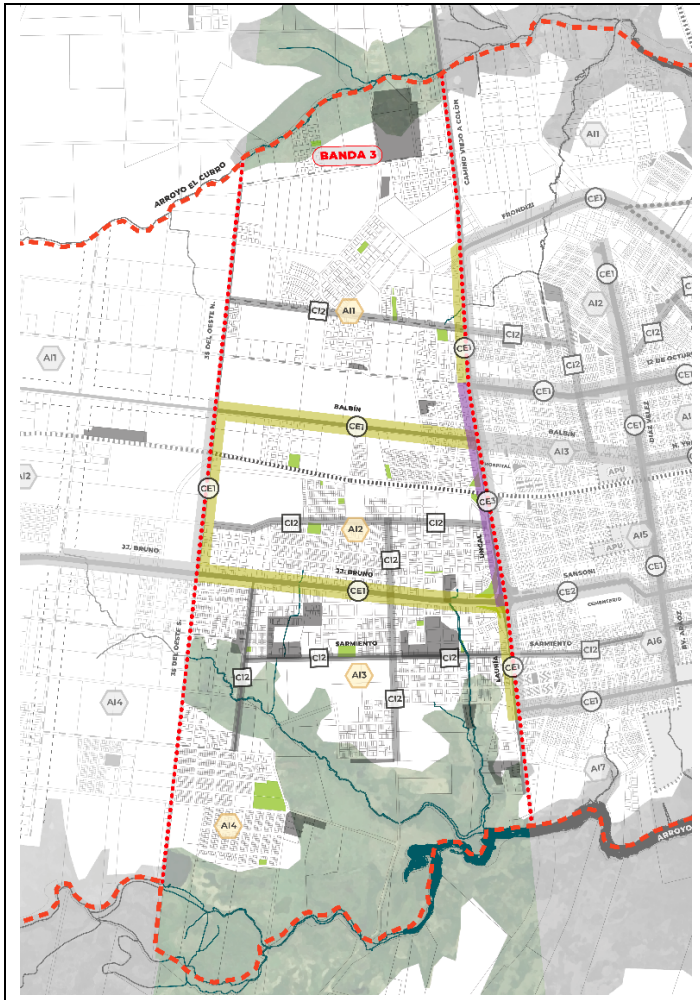
APU Itapé. Recuperación del sector incluyendo el balneario. Tratamiento como Parque inundable, con inclusión de recorridos y mirador Santa Cándida, espacios gastronómicos y marinas.

ÁREAS DE INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA

San Cayetano ID 3646

Artículo 20º. Asignación de indicadores urbanísticos en Banda 3 dominantes

a- Plano Banda 3



b- Correderos Estructurales, Corredores Internos

CORREDORES ESTRUCTURALES Y CORREDORES INTERNOS

Corredor Estructural 1 (CE1)

- Balbín – Rodríguez Artusi (tramo 35 del Oeste Norte - Uncal)
- J.J. Bruno (tramo 35 del Oeste Norte - Uncal)

Corredor Interno 2 (CI2)

- Presbítero Jorge Allais (tramo Uncal - calle 35 del Oeste Norte)
- Estrada (tramo 35 del Oeste Norte – Uncal)
- Pedro Duten (tramo Belgrano – J.J. Bruno)
- Clementina Comte de Aló (tramo Estrada – Malvar y Pinto)
- Despertar del Obrero (tramo J.J. Bruno –Sampay)
- Sarmiento (tramo Lauría – Despertar del Obrero)

Artículo 20º (continuación). Asignación de indicadores urbanísticos en Banda 3

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

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN		ALTURA MÁXIMA			RETIROS		USOS DOMINANTES						
	SUP MÍNIM	FRENT MÍNIM	FOS	FAS	METROS	PLANTAS	ALT. ADIC.	FRENT	LAT.	V	C	O/C	CGS	G	A	D
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	250	10	0.75	0.125	10	3	•	-	-	•	•	•	-	•	•	-

ÁREA INTERIOR 1: solamente vivienda individual
ÁREAS INTERIORES 2, 3 Y 4: los proyectos de urbanización que contemplen parcelamiento y vivienda construida podrán considerar una parcela de 200 m^2 de superficie mínima y un frente mínimo de 10 metros,

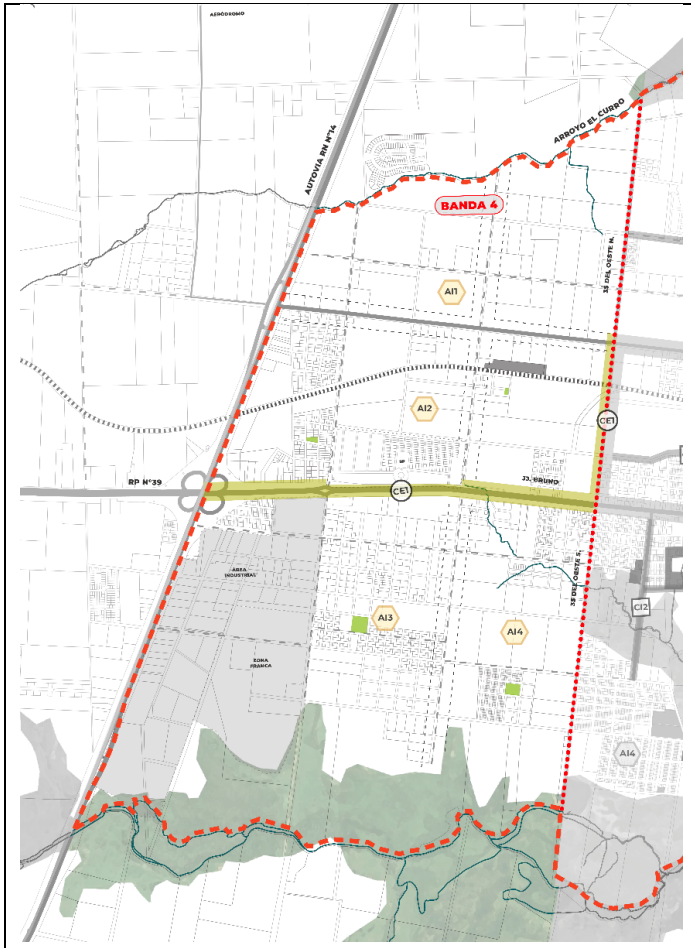
CORREDOR ESTRUCTURAL 1: no se contempla vivienda individual
CORREDOR INTERNO 2: la altura adicional se aplica sólo si planta baja se destina a comercios, oficinas, gastronomía. En estos casos se contempla una altura máxima de 10 metros, para resolver planta baja en 4 m. de altura. La planta que se incorpora por altura adicional debe estar retirada tres metros de la LEM.

ÁREAS ESPECIALES
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

Artículo 21º. Asignación de indicadores urbanísticos en Banda 4

a- Plano Banda 4



b- Correderos Estructurales, Corredores Internos

CORREDORES ESTRUCTURALES

Corredor Estructural 1 (CE1)
35 del Oeste Norte (tramo Rodríguez Artusi - J.J. Bruno)
J.J. Bruno (tramo RN Nº 14 - 35 del Oeste Norte)

Artículo 21º (continuación). Asignación de indicadores urbanísticos en Banda 4

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

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN		ALTURA MÁXIMA			RETIROS		USOS DOMINANTES						
	SUP MÍNIM	FRENT MÍNIM	FOS	FAS	METROS	PLANTAS	ALT. ADIC.	FRENT	LAT.	V	C	O/C	CGS	G	A	D
ÁREA INTERIOR 1	450	15	0.50	0.25	10	3	-	3	3	•	•	•	-	•	•	-
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	-	•	•	•	•	•	-	•

ÁREA INTERIOR 1: solamente vivienda individual
ÁREAS INTERIORES 3 y 4: los proyectos de urbanización que contemplen parcelamiento y vivienda construida podrán considerar una parcela de 200 m^2 de superficie y frente de 10 metros.
ÁREA INTERIOR 3: parcelas frentistas a RP42 lotes superficie mínima 450 m^2. No se contempla vivienda de ningún tipo. Depósitos y pequeños talleres. Se mantienen indicadores de FOS, FAS y altura.

CORREDOR ESTRUCTURAL 1: no se contempla vivienda individual.

ÁREAS ESPECIALES
ÁREAS DE INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA
Barrio Los Palos ID 4223

CAPÍTULO V
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS A LOS INDICADORES EN ZONA URBANA

Artículo 22º. 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. Construcción apoyada en el deslinde parcelario de fondo
d. Alturas máximas
e. Cálculo de la altura máxima de la edificación
f. Uso de los indicadores de altura máxima
g. Incremento de la altura máxima en corredores estructurales
h. Incremento de la altura máxima en corredores internos
i. Altura mínima en locales comerciales
j. Balcones
k. Retiros de la edificación
l. Superficie mínima de patios en viviendas unifamiliares
m. Superficie mínima en viviendas multifamiliares
n. Módulos o espacios de estacionamiento para vehículos automotores por tipo de construcción
o. Carga y descarga en comercios de grandes superficies
p. Proyectos por desarrollar dentro del polígono patrimonial

Artículo 23º. 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 en el nivel de Planta Baja en relación con la superficie total de la parcela.

No computan para el cálculo del FOS:

- Las construcciones en subsuelo en tanto sean destinadas estacionamiento y/o área de servicios.
- La superficie de estacionamiento con: i) cubierta liviana, lona tensada o similar, ii) pergolados con coberturas verdes.
- Las piscinas
- Las construcciones adicionales de servicios: Subestación transformadora de energía eléctrica

Artículo 24º. 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- Para toda la edificación: en parcelas de esquina con superficie inferior a 150 m^2.
b- En planta baja: en parcelas frentistas a corredores estructurales 1, 2 y 3 cuando la planta baja está ocupada por locales comerciales.

Artículo 25º. Construcción apoyada en el deslinde parcelario de fondo

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

- Ancho (profundidad) de la edificación igual o menor a tres metros lineales
- Altura máxima o arranque de cubierta igual o menor a tres metros lineales a contar desde el nivel +/- 0 (nivel de vereda).

Artículo 26º. 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 2 y 3 de la Banda 1.
- Altura máxima en las 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

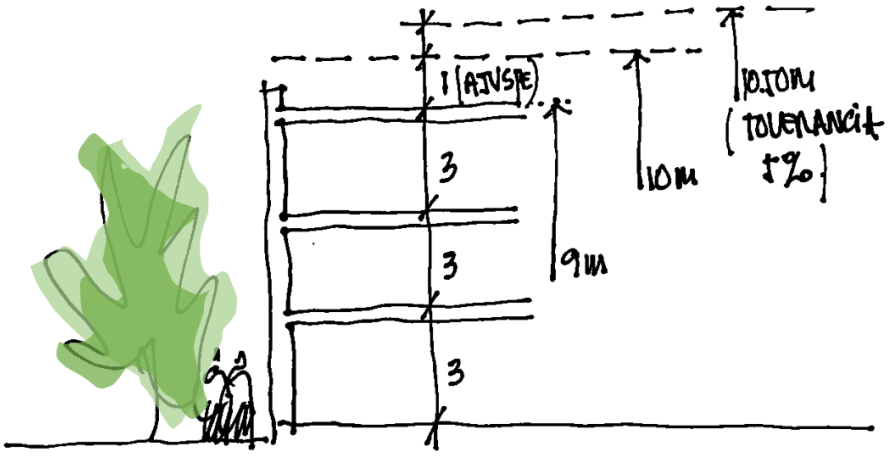
Artículo 27º. Cálculo de las alturas máxima de edificación

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 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 entrepisos, cielorrasos, etc. se toma la planta baja de cuatro metros. De manera que la altura base máxima resulta de diez metros (10 mts) que el proyectista puede manejar de acuerdo con su criterio.

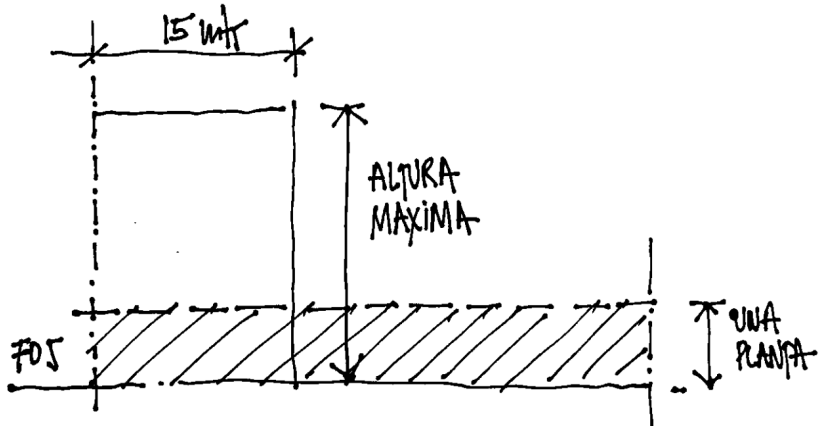


- Para los casos de altura mayores, cada planta sumará tres metros (ej: planta baja más cuatros pisos 16mts altura máxima.
- En los casos en que en la planta baja se disponga local comercial se agrega 1 metros a la altura máxima total admitida para el corredor o área interior que corresponda a la parcela.
- En todos los casos se considera una flexibilidad del 5% a fin de facilitar ajustes en caso de soluciones estructurales alternativas.

Artículo 28º. Uso de los indicadores de altura máxima

Los indicadores de altura máxima podrán ser utilizados hasta:

- Dos tercios de la longitud de la parcela a contar desde la Línea de Edificación Municipal, si se trata de una construcción destinada a vivienda individual o familiar o a una construcción consistente en local comercial en planta baja y vivienda individual o familiar en planta alta.
- Volumen de quince metros de profundidad, si se trata de una construcción destinada a vivienda colectiva o multifamiliar, independientemente del retiro de la construcción de la LEM, si así correspondiera.
- Por fuera de esos límites, el FOS disponible (en el caso de que lo hubiere) tendrá una altura máxima de una planta
-



Artículo 29º. Altura adicional

Para los corredores o áreas 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 tres metros de la Línea de Edificación Municipal o de la línea de edificación frentista según corresponda.
- **uso**: el uso de la planta adicional podrá ser destinado para vivienda, salón de usos múltiples, gimnasio, bar, lavadero o similar.

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

Artículo 30º. Alturas mínimas para locales comerciales

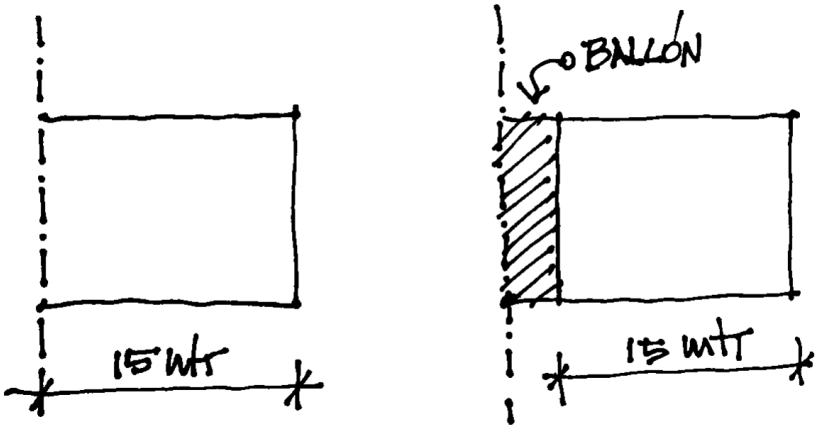
Las alturas mínimas para los locales comerciales son las siguientes:

- Cuatro (4) metros para todo tipo de local comercial ubicado en Corredor Estructural donde el uso comercial en planta baja sea exclusivo.
- Cuatro (4) metros en locales comerciales de superficie mayor a los cincuenta (50) m^2.
- Tres (3) metros en locales comerciales de superficie igual o menos a los cincuenta (50) m^2.

Artículo 31º. Balcones

Los balcones deberán disponerse cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Los balcones no podrán avanzar sobre la línea de edificación hacia el espacio público
- Debe resolverse dentro de la misma construcción con una profundidad máxima de 2,50 metros a contar desde la LEM.
- En el caso de utilizar balcones, la edificación podrá avanzar por sobre los 15 mts (profundidad de uso de altura), con una medida igual al balcón proyectado.



- Los balcones sobre contrafrente podrán sobresalir hasta 1,50m de la edificación. En todos los casos la línea de separación mínima de fondo será de 4,00 mts.
- No se admiten balcones laterales con vistas a predio medianeros.
- Los balcones no podrán ser cerrados parcial o totalmente.

Artículo 32º. 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 se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Cuando corresponda a una parcela ubicada en la esquina de la manzana, el retiro se aplicará sobre el lado menor de la misma.
- 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.
- 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.

Artículo 33º. Patios de ventilación en viviendas unifamiliares

Los patrios de viviendas unifamiliares tendrán las siguientes dimensiones:

- superficie mínima de 12 m^2 y un lado mínimo de 3 metros en patios a los que ventilan locales de primera categoría.

- superficie mínima de 6 m^2 en patios de iluminación y ventilación de locales de servicio.

Artículo 34º. 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.)

Artículo 35º. 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 vivienda multifamiliar o edificio de oficinas: el 40 % de las unidades funcionales debe contar con un módulo de estacionamiento para automóviles, más un (1) módulo de estacionamiento para motos y bicicleta por cada Unidad Funcional.
- En alojamientos (hotel, hostel, hostería, apart hotel): un (1) módulo para estacionamiento cada dos 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”, según se detalla en el Título VI
- En la Banda I, Áreas interior 6 (AI 6), como herramienta de promoción a la vivienda para estudiantes en el entorno de la UTN.

En todos los caso deberán cumplir con la exigencia de espacio de estacionamiento de bicicletas y motos: 1 por cada Unidad Funcional

Artículo 36º. 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 37º. 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* ni de criaderos de pollos.

- **usos turístico - recreativos** (clubes y establecimientos deportivos, campings, establecimientos de salud, termas y spa, cabañas).

Artículo 38º. Subdivisión del suelo
En la Zona Periurbana, la superficie mínima de las parcelas es de cuatro -4- hectáreas. Podrán contener un máximo de cuatro unidades productivas dentro del marco jurídico de conjunto inmobiliario.

Artículo 39º. Edificabilidad
• Uso productivo con residencia vinculada: Una (1) Unidad Residencial (vivienda) y Una (1) Unidad Complementaria (depósito, planta de procesamiento), por hectárea, de acuerdo con indicadores que se indican en este mismo Código.

Parcela mínima 4 has, 4 Unidades Productivas (1 x ha) con Unidad residencial y unidad complementaria (galón)

• Uso turístico (cabañas, hotel, condohotel, etc.) de acuerdo con los siguientes indicadores.

PARCELA		OCUPACIÓN		ALTURA	RETIROS	
SUPERFICIE mínima	LADO mínimo	FOS	FAS	máxima	FRENTE	LATERALES
40.000 m^2	100 m.	0,05	0,85	6 m	10 m	5 m

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 40º. Usos del suelo contemplados
En la Zona Rural se contempla el desarrollo de actividades vinculadas con

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

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

Artículo 41º. Indicadores de subdivisión del suelo y edificación

PARCELA		ALTURA 1	ALTURA 2	IMPLANTACIÓN (Retiros)
Superficie Mínima	Frente Mínimo	Viviendas	Galpones-silo	
40 has	1.000 m	Dos Plantas	Sin restricción	50 mts bordes parcela

Indicadores urbanísticos en zona rural "Comprendida en el APF Unidad de Paisaje I"

• Se desarrollo en Titulo x. Procedimiento para Intervención en Áreas de Paisaje Frágil.

CAPÍTULO VIII
ASIGNACIÓN DE INDICADORES EN ZONA INDUSTRIAL

Artículo 42º. 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 43º. Usos del suelo contemplados

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

- **Industria:** entendidos como aquellos establecimientos dedicado a la transformación de materias primaras, cuya actividad presenta algún nivel de incompatibilidad con la residencia. Se excluyen las industrias considerada Peligrosas por el municipio.
- **Logística** (Depósitos mayoristas, centros de transferencias, etc.)

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

Artículo 44º. 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
2000 m^2	20 m.	0,65	0,25	Libre	10 m	3 m

INSTRUMENTOS
de ordenamiento y gestión del territorio

#3

TÍTULO III
INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTION DEL TERRITORIO

CAPÍTULO IX
ALCANCES Y TIPOS

Artículo 45º. 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 COTA (Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental), sin perjuicio de otros que se puedan incorporar a futuro.

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

Artículo 46º. 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 Onerosos y Optativos
- Contribución por mejoras
- Sobretasa de baldíos

c- Instrumentos de Cuidado del Patrimonio Natural y Construido
- Áreas de Paisaje Frágil
- Inventario del Patrimonio Construido
- Polígono Patrimonial

d- Instrumentos de Participación Ciudadana
- Audiencia Pública
- Consulta Pública

CAPÍTULO X
INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 47º. Área de Urbanización Prioritaria (AUP)
El Área de Urbanización prioritaria, es un instrumento 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 promoverá la Declaración del Área de Urbanización Prioritaria precisando: i) los límites precisos del sector que se propone promover, ii) los incentivos que se plantean (por ej.; reducción en los porcentajes de suelo a ceder, reducción de obras a realizar) y ii) el plazo de vigencia. Será elevada al Concejo Deliberante por el Ejecutivo Municipal a los efectos de su discusión y aprobación.

Artículo 48º. 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, ambiental, económicos, sociales, etc. y se localización en sectores estratégicos de la localidad. El desarrollo del Proyecto Urbano se elabora en base a lineamientos definidos por este Código y la Autoridad de Aplicación y debe culminar en un diseño formal, normativo y de gestión, que precisará usos, indicadores y las compensaciones que correspondieran. En todos los casos deber ser aprobado por el Concejo Deliberante para su puesta en vigencia. El Anexo 4 del presente Código amplía los alcances y lineamientos para el abordaje de las APU.

Artículo 49º. 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 una 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 Concejo Deliberante para su aprobación 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 Concejo Deliberante.

Artículo 50º: Reajuste de 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 reconformación 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.

CAPÍTULO XI
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 51º. Fondo de Desarrollo Urbano
El Fondo de Desarrollo Urbano es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano que tiene como objeto propender a 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,
- Las sobre tasa de baldíos
- Los bienes que formen parte del Banco Municipal de Inmuebles
- Las cesiones de tierra que se dieran como producto de la aplicación de la normativa de urbanización y subdivisión del suelo que introduce el presente Código, destinada 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.

Artículo 52º. Banco Municipal de Inmuebles
El Banco Municipal de Inmuebles es un instrumento de gestión urbana destinado la incorporación de tierras y edificaciones al dominio municipal con el objeto de constituir una reserva de inmuebles para a ser utilizados en la concreción de intervenciones planificadas de desarrollo urbano. Contar con este soporte permite poner en marcha planes o proyectos municipales de integración socio-urbana, políticas de acceso al suelo y a la vivienda por parte de

sectores que no pueden acceder al mercado formal, aprovechar programas de financiamiento del nivel provincial o nacional para proyectos concertados. Brinda una herramienta básica para dar respuesta a los objetivos de equidad urbana que el presente código persigue.

Sin perjuicio de otros que pudieran utilizarse, los mecanismos a utilizar para la incorporación de propiedades al Banco Municipal de Inmuebles 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.

Los propiedades del Banco Municipal de Inmuebles serán considerados de dominio privado del Municipio debiendo ser destinados al cumplimiento de fines de interés general. La Ordenanza que regule el Banco Municipal de Inmuebles 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 53º. 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 19, Nº 20, Nº 21, Nº 22 del Título II.
Carácter optativo: El uso de esa altura diferencial podrá ser utilizado en tanto lo solicite el 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, lo que supone un pago en concepto de Compensación económica por Uso de Indicadores Diferenciales onerosos y optativos

Forma de cálculo y destino: El pago de la Compensación se calculará por cada m^2 construido por encima de la Altura Base y dentro de los límites establecidos como altura máxima admitida. Altura Base: Planta Baja dos plantas altas (9 metros), Altura diferencial (según indique normativa para cada sector).
El monto será precisado por vía reglamentaria por la Autoridad de Aplicación y será de un mínimo de un 10% del costo de construcción del metro cuadrado fijado por una Institución o publicación reconocida.
El monto de dicha Compensación se incorporará al Fondo de Desarrollo Urbano, previsto por este Código y destinado a políticas de reequilibrio urbano.

Aplicación del presente instrumento de promoción del 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 acerca de los motivos, precisando el sector afectado y el plazo que tendrá dicho beneficio. Será elevado como propuesta del Ejecutivo y aprobado por el Concejo Deliberante.

Artículo 54º: Contribución por mejoras
La Contribución por Mejoras es un instrumento de financiación de obras públicas, independientemente del nivel o jurisdicción del Estado de donde provengan los recursos para ejecutarlas. Es el tributo que deben pagar las personas humanas y jurídicas privadas o públicas que obtengan beneficios en los bienes inmuebles de su propiedad, derivados de una inversión pública nacional, provincial o municipal y que permite recuperar, de manera posterior a la inversión, el costo de la obra pública que lo beneficia. El monto de la contribución es el resultado de la sumatoria de la totalidad de los costos que demande la obra pública.

El alcance la contribución puede darse de manera exclusiva a los beneficiarios directos o frentistas a la intervención y también a beneficiarios indirectos, área de aproximación o influencia. La delimitación de beneficiarios debe ser establecida por la ordenanza que la aprueba.

La ordenanza que declare de utilidad pública a la obra sujeta a la aplicación de Contribución por Mejoras deberá contener la información pertinente y transparente, respecto de las especificaciones de la obra pública a ejecutar, el costo, las inversiones a realizar por el municipio,

la base para cómputo del prorrateo, la razonabilidad del monto a contribuir teniendo en cuanta la condición socio económica de los obligados al pago, los modos de pago y financiamiento, la falta de cumplimiento, la apertura del registro de oposición.

La autoridad municipal podrá, previo consenso con los beneficiarios de la obra pública a realizar, disponer un plan de pago previo a su ejecución, dictándose la ordenanza que lo apruebe.

Artículo 55º. Sobretasa de Baldío
La sobretasa de baldío es el instrumento que tiene por finalidad evitar la retención de parcelas baldías en el interior de la ciudad, promoviendo su ocupación, construcción o urbanización. Es un tributo que está obligado a abonar el propietario de inmuebles ubicados dentro de la Zona Urbana y que se encuentran baldíos o vacante, con el propósito de acelerar su ocupación aprovechando los servicios infraestructurales con los que cuenta y los equipamientos comunitarios ubicados en su entorno.

La Sobretasa de Baldío sólo será aplicable a los inmuebles que presentan la condición antes descripta y se encuentren en un sector de la ciudad en el cual la política urbana del municipio pretende promover su ocupación. El Ejecutivo Municipal propondrá el sector a afectar con la sobretasa y será aprobado por el Concejo Deliberante.

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

El valor del gravamen se incrementará anualmente hasta que en el inmueble se inicie un proyecto de ocupación y edificación.

CAPÍTULO XII
INSTRUMENTOS DE CUIDADO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO

Artículo 56º. 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. La presencia de Bosques Nativos y particularmente la relevancia de los humedales serán los objetos centrales de trabajo en la delimitación y tratamiento de las APF (Áreas de Paisaje Frágil)

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 frecuentemente por comunidades de plantas hidrófilas y suelos con rasgos de hidromorfismo. Estos ambientes además de ofrecer un importante recurso para la fauna nativa, oficiando de corredores biológicos cumplen una función importante en la regulación de crecidas y de los escurrimientos en las cuencas tributarias del Río Uruguay. De allí la importancia de su preservación ambiental a largo plazo. Consecuentemente, se determinarán las Unidades de Paisaje vinculadas al Río Uruguay y su sistema de afluentes identificando las APF, construyendo una cartografía que servirá de base para la intervención en dichos sectores en relación con el uso, subdivisión y edificabilidad del sector.

Sobre estas Áreas de Paisaje Frágil y según se correspondan a zonas urbanas, periurbanas o rurales, se determinarán indicadores específicos como así también el procedimiento a llevar adelante en cada caso para conocer en profundidad las características específicas del sector a intervenir.

Artículo 57º. 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. Con este objetivo se establecerán 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, 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 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 58º. Polígono Patrimonial.
El Polígono Patrimonial es un instrumento de ordenamiento urbanístico que se propone 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 construcciones monumentales y también las de arquitectura doméstica, conformando áreas y corredores que permiten definir recorridos.
Se fijarán limites 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 preservación de los bienes, incentivos económicos para el cuidado de los inmuebles y/o la incorporación de nuevos usos que colaboren la revalorización y puesta en valor del sector.

CAPÍTULO XIII
INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

Artículo 59º. 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 sumario del asunto a tratar, lugar para retiro del proyecto a tratar, lugar, teléfono, correo electrónico donde registrase 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 60º. 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.
Puede ser convocada por el Departamento Ejecutivo Municipal o por el Concejo Deliberante siguiendo los procedimientos que por vía Reglamentaria se determinen.

PROCEDIMIENTO
para la subdivisión y urbanización

#4

TÍTULO IV
PROCEDIMIENTO PARA LA SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO XIV
DEFINICIONES

Artículo 61º. Subdivisión.
Entiéndese 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 a) las dimensiones mínimas de superficie y de lado frentista establecidas en los indicadores de cada zona y b) los procedimientos establecidos en Ordenanzas Municipales.

Artículo 62º. Urbanización.
Entiéndese por urbanización a la 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 nuevos trazados de calles, amanzanamiento, parcelamiento, asignación de usos del suelo y edificación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en esta Ordenanza.

CAPÍTULO XV
CONDICIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN

Artículo 63º. Tramitación
Todo proyecto de división del suelo o urbanización dentro del ejido municipal será iniciado ante la Autoridad de Aplicación cumpliendo con los requisitos que se establezcan oportunamente por vía reglamentaria, incorporando criterios de simplificación, despapelización y digitalización de los trámites.

Artículo 64º. Inicio del trámite
Todo proyecto de división del suelo o urbanización se dará por iniciado únicamente cuando cumpla con la presentación de la totalidad de la información requerida por el procedimiento de tramitación.

Artículo 65º: 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** 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, trazado oficial y dimensiones de calles y parcelas, afectación por presencia de 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 retardadores pluviales, etc. El Informe no significa ni será tomado como inicio del trámite y tendrá una validez de seis meses a contar a partir de la fecha de su emisión.

Artículo 66º: 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 e inscripto en el Registro del Municipio.

CAPÍTULO XVI
SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Artículo 67º: 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 territorio municipal a los efectos de su ordenamiento territorial, tal como se indica en el Título II.

Artículo 68º: 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 y el proyecto de subdivisión deberá presentarse simultáneamente con el proyecto de anexión a la parcela lindera.

Artículo 69º: Situaciones de hecho
No se tendrá en cuenta ninguna situación de hecho para la subdivisión de parcelas que no cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el presente Código.

CAPÍTULO XVII
URBANIZACIÓN

Artículo 70º: Proyecto de Urbanización
El Proyecto de Urbanización es el instrumento que permite materializar el ordenamiento del territorio, programar la organización y las transformación físico-funcional de un sector y su inserción armónica en el territorio.

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, el amanzanamiento, parcelamiento y usos del suelo que se explicitarán en un plano junto con las previsiones de servicios y obras que correspondan según la zona de implantación.

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 Artículo 72º y todos los requisitos y exigencias previstos en este Código.

Artículo 71º: Trazado Oficial
Es el sistema de vialidades que el municipio prevé para ordenar y conectar su territorio (urbano, periurbano y rural). Articula las conexiones regionales, el sistema vial primario y sus derivaciones. Definirá sus dimensiones y tratamiento que serán respetados en todo proyecto de urbanización. Su elaboración estará a cargo de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 72º: 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 y espacios verdes)

teniendo en cuenta la topografía, el paisaje, la división fundiaria, preexistencias y condiciones singulares. El esquema estructural básico es 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 espacios públicos
c) Disposición y ubicación de los espacios destinados para equipamiento comunitarios
d) Previsiones para reservorios y/o retardadores pluviales
e) Identificación de las Áreas de Paisaje Frágil que se ubiquen en el sector

Artículo 73º: 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 74º: Tramitación, aprobación y ejecución del proyecto de urbanización

La Autoridad de Aplicación, por vía reglamentaria, determinará la modalidad de tramitación del Proyecto de Urbanización, de los formularios a presentar, aprobación provisoria e inicio de obra, aprobación definitiva e inicio de obras, inscripción de mensuras, etc.

CAPÍTULO XVIII
CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA

Artículo 75º: Contenidos mínimos del proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización será elaborado por el profesional responsable de acuerdo con el Trazado Oficial, el Esquema Estructural Básico, las exigencias del presente Código y las que incorpore la Autoridad de Aplicación en función de garantizar el bien común y el desarrollo sustentable de la ciudad. Deberá incluir los siguientes contenidos mínimos,

- Trazado vial, teniendo en cuentas las siguientes dimensiones mínimas,
  Vías de penetración 50 metros
  Avenidas y bulevares 35 metros
  Calles interiores 20 metros
  Las dimensiones de calzadas, aceras, solados, espacios de bicisendas, disposición de los tendidos de redes de servicios, etc., indicadas por la Autoridad de Aplicación serán de cumplimiento obligatorio para el desarrollo del proyecto de urbanización.
- Amanzanamiento y parcelamiento
- Cotas de niveles y dirección de escurrimiento de las aguas superficiales. Reservorios y retardadores en correspondencia con el máster plan de drenajes establecido por el municipio.
- Espacios verdes
- Arbolado público, respetando los criterios establecidos por la Municipalidad en cuanto a especies y ubicación.
- Factibilidad de servicios que correspondieren: electricidad, agua, cloacas, gas, telefonía, datos.
- Tendidos de redes de energía eléctrica y alumbrado público (según especificaciones técnicas Municipio y Enersa)
- Red de distribución de agua potable
- Red de desagües cloacales y planta de tratamiento si correspondiera
- Red de gas natural
- Plan de etapas de ejecución cuando así correspondiera.

- Parcelas que se ceden al municipio.
- Estudio de Impacto Ambiental solo exigible en casos particulares y debidamente fundamentado por la Autoridad de Aplicación

Artículo 76º: 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, etc. En el mismo proyecto general de urbanización deberán constar las etapas previstas.

Artículo 77º: 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 XXIX, del presente Código.

CAPÍTULO XIX
EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA

Artículo 78º: Cumplimiento de dimensiones mínimas de parcelas
El proyecto de urbanización deberá cumplir con las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el Título II para las distintas Bandas (Artículos Nº 19, Nº 20, Nº 21; Nº 22) 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 79º: 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 80º: 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 81º: Cesión de Suelo para espacios verdes y otros usos
Descontada la superficie destinada a calles y reservorios el propietario o desarrollador deberá ceder al municipio:
- un diez por ciento (10 %) con destino a espacios verdes
- un veinte por ciento (20%) 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.

La Cesión de Suelo aplica a Proyectos de urbanización de una superficie mayor a 1,5 has.

Artículo 82º: 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 entregue con las mismas condiciones de la infraestructura que el sector a urbanizar
- cuente con la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 83º: 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, cordón cuneta y pavimento según las normas municipales.
- Aceras básicas de material de 1,20 m de ancho mínimo y con rampas en las esquinas en todas las manzanas.
- Arbolado público, de acuerdo con lo dispuesto por las oficinas municipales.
- Alumbrado público (de acuerdo con las normas municipales) 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.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal y planta elevadora y de tratamiento si correspondiera y con aprobación del organismo competente.
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural, aprobado por la prestadora del servicio.

La ejecución de las obras de infraestructuras antes indicadas podrá programarse en etapas conforme 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 XX
CONSIDERACIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN ZONA PERIURBANA

Artículo 84º: Trazado Oficial y Esquema Estructural Básico en zona periurbano
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 85º: Contenidos mínimos del proyecto de urbanización
El Proyecto de Urbanización deberá adecuarse a la propuesta del Trazado Oficial y Esquema Estructural Básico y a las exigencias específicas que determine la Autoridad de Aplicación para su tramitación. Deberá incluir los siguientes contenidos mínimos:

- Trazado vial, teniendo en cuentas las siguientes dimensiones mínimas,
  Vías de penetración 50 metros
  Corredores de integración 35 metros
  Calles internas 20 metros
- 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 urbano, respetando los criterios establecidos por la Municipalidad, detallando especies, tamaños y ubicación.
- Tendido eléctrico para la provisión domiciliaria

- Estudio de Impacto ambiental solo exigible en casos particulares y debidamente fundamentado por la autoridad de aplicación.

Artículo 86º: 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, equipamientos, cesiones de suelo, etc. En el mismo proyecto general de urbanización deberán constar las etapas previstas.

Artículo 87º: Proyectos de subdivisión de parcelas que contienen Áreas de Paisaje Frágil
Deberán ajustarse al procedimiento de intervención en áreas de paisaje Frágil previsto en el Título V, Capítulo XXX, del presente Código.

CAPÍTULO XXI
EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA PERIURBANA

Artículo 88º: 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 89º: 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 90º: Cesión 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 con usos compatibles con la función de retardador del drenaje pluvial del sector.

Artículo 91º: Cesión de Suelo para el Banco de Inmuebles Municipal
Descontada la superficie destinada a calles el propietario o desarrollador deberá ceder al municipio;

- un diez por ciento (10 %) de la superficie neta urbanizable 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 mayo a 4,5has.

Artículo 92º: Ceder suelo por fuera del proyecto de urbanización
El propietario o desarrollador podrá proponer que la superficie de suelo a ceder destinado a construcción de equipamientos comunitarios, programas habitacionales u otros usos de interés colectivo, 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 de urbanización. En ese caso corresponderá la mitad del porcentaje exigible en el artículo precedente. No será necesario dotarlo de infraestructura.
- que cuente con la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 93º: 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 de calles según las normas municipales.
- 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 XXII
CONSIDERACIONES PARA PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN ZONA INDUSTRIAL

Artículo 94º: 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 95º: Contenidos mínimos del proyecto de urbanización
El Proyecto de Urbanización deberá adecuarse a las propuesta del Trazado Oficial y el Esquema Estructural Básico y a las exigencias específicas que determine la Autoridad de Aplicación para su tramitación: El mismo deberá incluir los siguientes contenidos mínimos,

- Trazado vial, teniendo en cuentas las siguientes dimensiones mínimas,
  Vías de penetración 50 metros
  Avenidas y bulevares 35 metros
  Calles interiores 20 metros
  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 municipio y Enersa)
- 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

Artículo 96º: 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 espacio públicos, equipamiento,

cesiones de suelo, etc. En el mismo proyecto general de urbanización deberán constar las etapas previstas.

Artículo 97º: 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 XXIX, del presente Código.

CAPÍTULO XXIII
EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA INDUSTRIAL

Artículo 98º: del cumplimiento de dimensiones mínimas de parcelas
El proyecto de urbanización deberá cumplir con las dimensiones mínimas de parcela establecido en el Capítulo xx, Art xx 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 99º: de la 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 100º: Cesión 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 dentro del espacio público y/o privado con libre acceso para su mantenimiento.

Artículo 101º: Cesión de Suelo para el Banco de Inmuebles Municipal
Descontada la superficie destinada a calles el propietario o desarrollador deberá ceder al municipio;

- un diez por ciento (10 %) de la superficie neta urbanizable 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 102º: 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, cordón cuneta y pavimento según las normas municipales.
- 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 domiciliar de agua potable.
- Red de desagües cloacales con conexión a red o sistema de tratamiento.
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural

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 XXIV
URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA

Artículo 103º: 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 instalaciones deportivas, recreativas y espacios comunes.
- Superficie limitada de acuerdo con la Zona donde se localicen.
- División fundiaria en parcelas frentistas a calles de distribución interna.
- Ingreso principal (único) más ingreso de servicio (materiales, mercaderías, servicios, etc.).
- Perímetro materializado por cerco verde
- Calle perimetral externa incorporada al trazado oficial de la ciudad en toda la extensión de los bordes del proyecto con su entorno.

Artículo 104º: Marco jurídico
Las urbanizaciones residenciales cerradas se conformarán jurídicamente como Conjunto Inmobiliario en un todo de acuerdo con lo que establece el Código Civil. Dispondrá de una Administración que se convertirá en el interlocutor válido con el municipio.

Artículo 105º: Extensión
Las urbanizaciones residenciales cerradas en zona urbana tendrán una superficie máxima de dos hectáreas (2 has.).

CAPÍTULO XXV
CONDICIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA

Artículo 106º: 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 107º: 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 de 15 metros de ancho
  Las dimensiones de calzada se ajustarán a 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
- Previsión para la red de datos.
- Sistema de provisión de agua
- Sistema de desagües cloacales
- 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 108º: 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	0.50	0.30	7 M	2	3 M	-

CAPÍTULO XXVI
EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA EN ZONA URBANA

Artículo 109º: del cumplimiento de dimensiones mínimas de parcelas
El proyecto de urbanización 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.

Artículo 110º: de la 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 borde o perimetrales de acuerdo con el proyecto aprobado.

Artículo 111º: Reserva de Suelo para reservorios o retardadores pluviales
El propietario o desarrollador deberá prever dentro la ejecución de reservorios o retardadores pluviales de acuerdo con el Máster Plan de desagües pluviales elaborado por la autoridad de aplicación.
Será responsable de su mantenimiento si se ubican dentro del predio a urbanizar o serán cedidos al municipio para el desarrollo de dichas tareas. En ese caso no computará como superficie de suelo a ceder.

Artículo 112º: Reserva de Suelo para espacio verde
El proyecto deberá contar con un 10% de la superficie neta a urbanizar destinado a espacio verde

Artículo 113º: Cesión de Suelo para el Banco de Inmuebles Municipal
Todo proyecto de Urbanización residencial cerrada en zona Urbana deberá ceder un 20% de la superficie neta urbanizable 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.

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

#5

TÍTULO V
INTERVENCION EN AREAS DE PAISAJE FRAGIL (APF)

CAPÍTULO XXVII
DEFINICIONES, RESPONSABILIDADES Y CARTOGRAFÍA

Artículo 114º: la APF como instrumento de Ordenamiento territorial.
El Área de Paisaje Frágil (APF) es el instrumento de ordenamiento territorial para gestionar los sectores ambientalmente más sensibles del ejido municipal, preservar sus condiciones fisonómicas y funciones ecológicas, haciendo un uso sostenido y sustentable para satisfacer las necesidades de la población presente y futura, dando continuidad a la prestación de los servicios ambientales que éstos brindan.

La presencia de Bosques Nativos y, particularmente los Humedales serán los objetos centrales de trabajo en la delimitación y tratamiento de las APF y entendidos como objetos de preservación.

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 como 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 115º: 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.

Al mismo tiempo será 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 116º: 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 117º: Superposición de la cartografía de APF sobre la base catastral. La Autoridad de Aplicación será la responsable del mantenimiento actualizado de la superposición de la base catastral del ejido con las Áreas de Paisaje Frágil. Toda parcela que se encuentre total o

parcialmente afectada por una APF deberá iniciar el Procedimiento para la Intervención en APF, previo a cualquier propuesta de desarrollo de la parcela.

Artículo 118º: Las Áreas de Paisaje Frágil incorporadas al código
Sin perjuicio que en el avance del trabajo por parte de la Autoridad de Aplicación se identifiquen otras Áreas, el presente código incorpora dos APF:

• **APF I: Mosaico de humedales y bosque nativo del valle del Río Uruguay:** Relacionado directamente con 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:** Se corresponde con 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 XXVIII
USOS E INDICADORES EN AREAS DE PAISAJE FRÁGIL

Artículo 119º: Usos del suelo en APF.
La cartografía de APF se superpondrá con cada una de las zonas que determina el presente Código (Urbana, Periurbana, Industrial y Rural), por lo que cada intervención tendrá en cuenta los indicadores de base de cada una de ellas establecidas en el Título II, más las restricciones específicas para el sector de APF.

Artículo 120º: 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 XXIX
PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN EN PARCELAS AFECTADAS POR APF

Artículo 121º: 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 122º: 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.

Contenidos mínimos para la elaboración del ISA
- 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, estás 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 123º: 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

Las *áreas no adecuadas para la implantación* no podrán ser utilizadas para la instalación de medio construido o ser sometidas a labranza, de bosques o desmontes, así como ningún tipo de movimiento de suelos a excepción de la conformación de reservorios para atenuación de crecidas o tareas nivelación sin alteración de 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 124º: Aprobación del Informe de Sensibilidad Ambiental y Áreas de implantación
La Autoridad de Aplicación, someterá el documento a una evaluación para verificar los contenidos del ISA, 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 125º: 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 126º: Presentación del Proyecto de Intervención
Sobre los estudios descriptos y el Certificado de Implantación, el profesional responsable elaborará el proyecto de Intervención, parcelamiento, edificación que correspondieran a cada situación, siempre ajustado al Certificado de Sensibilidad e Implantación y cumpliendo las normativas complementarias en vigencia**.**

Artículo 127º: 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 XXX
CONSIDERACIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN AREA PERIRUBANA AFECTADAS POR APF II

Artículo 128º: Condiciones para la urbanización en Área Periurbana con APF
A partir del Certificado de Sensibilidad e Implantación (CSI) se desarrollará el Proyecto de Urbanización según lo establecido en Título IV 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.
- Los trazados de calles deberán proyectarse y materializarse sobre la porción no afectada por la APF (de acuerdo con CSI)
- El % 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 129º: 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, 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 XXXI
CONSIDERACIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN AREA RURAL AFECTADAS POR APF I

Artículo 130º. Singularidades del sector
El Área de Paisaje Frágil I presenta un uso predominantemente rural y la presencia de actividades recreativas asociadas al río.
Se pretende mantener 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 131º. 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 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.

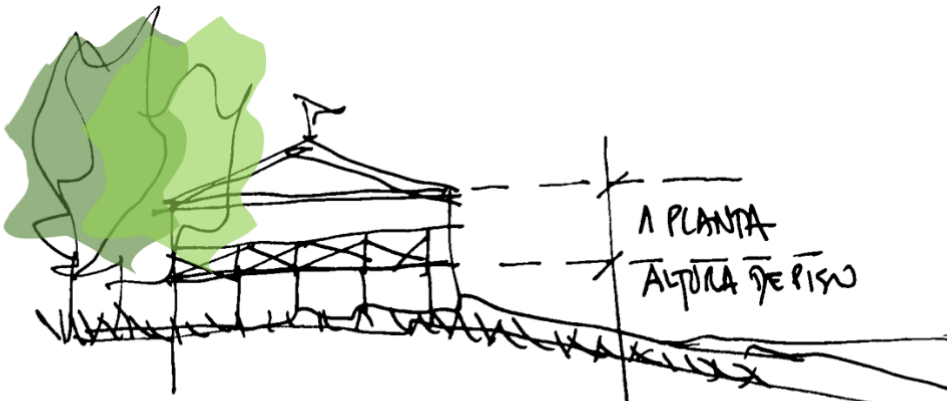
Artículo 132º. Subdivisión del suelo
Se pretende evitar la subdivisión del suelo, por lo que la parcela mínima será de 40has, de acuerdo con los indicadores de la Grilla Síntesis.
Las parcelas existentes, cuya subdivisión genere parcelas menores a esa dimensión no se podrán subdividir.

Artículo 133º. Edificabilidad
De acuerdo con los indicadores que se indican a continuación

PARCELA		OCUPACIÓN		ALTURA	RETIROS	
SUPERFICIE mínima	FRENTE mínimo	FOS	FAS	Máxima (*)	FRENTE (**)	LATERALES
40has	1.000 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.



(**) 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 134º: 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 admitirá parcelas resultantes que carezcan de un área adecuada para la implantación de las edificaciones permitidas.

Artículo 135º: De la accesibilidad de las parcelas: Las parcelas podrán contar con accesos terrestres o fluviales según definiciones de proyecto y con el criterio de minimizar las intervenciones sobre el terreno.

Artículo 136º: Cesión de suelo: En las subdivisiones parcelarias en este sector no se exige cesión de suelo.

Artículo 137º: 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 XXXII
PROFESIONALES RESPONSABLES DE LOS INFORMES AMBIENTALES

Artículo 138º: 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 139º: 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 recurrencias 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 XXXIII
EL PATRIMONIO COMO PROYECTO DE REVITALIZACIÓN URBANA

Artículo 140º. 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.
- Las **Áreas de Protección del Patrimonio** construido: a ser utilizadas en otros sectores de la ciudad donde se encuentren conjuntos de construcciones de valor patrimonial
- 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.

Artículo 141º: El Polígono Patrimonial.
El Polígono Patrimonial es un instrumento de ordenamiento urbanístico que se propone para la gestión del acervo cultural y construido de la ciudad con el propósito de fortalecer la identidad local y el desarrollo del turismo.
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 en un concepto contemporáneo de revitalización, protección y renovación.
Para la delimitación del polígono patrimonial se tiene en cuenta la ubicación de construcciones monumentales y también las de arquitectura doméstica, conformando áreas y corredores que permiten definir recorridos. Los límites del Polígono Patrimonial se indican en el plano incluido en el Anexo 3, que forma parte inescindible de esta Ordenanza

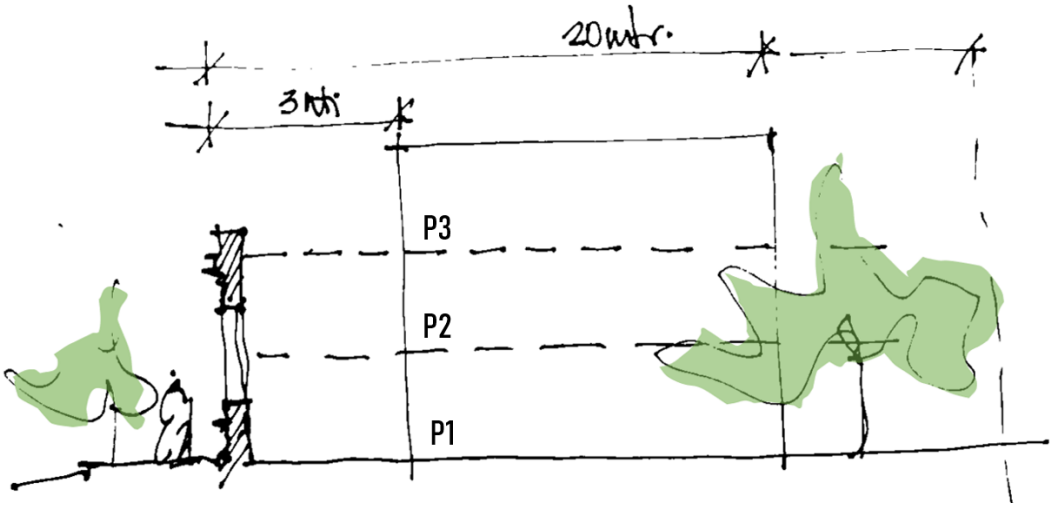
Artículo 142º: Diseño del espacio público en el Polígono Patrimonial.
La Autoridad de Aplicación definirá un Proyecto de Intervención para la puesta en valor del polígono patrimonial, que materialice la estrategia de revitalización del área en general y de los edificios de valor patrimonial en particular. El proyecto priorizará la movilidad activa (peatonal y bicicleta), la ampliación de veredas en esquinas y en los frentes de edificios de valor, la incorporación de verde (árboles, arbustos, enredaderas), la renovación de la señalética y sumando al muralismo urbano para contribuir al relato histórico del sector.

Artículo 143º: 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 tal como se detallan en Artículo 146º del presente título.

CAPÍTULO XXXIV
APLICACIÓN DE INDICADORES EN EL POLÍGONO PATRIMONIAL

Artículo 144º: 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. 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 correspondiente al Polígono Patrimonial y se detallan en el siguiente artículo.

Artículo 145º: 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).
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.



Artículo 146º: 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.

CAPÍTULO XXXV
INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES

Artículo 147º: 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 148º: Responsabilidad de la Autoridad de Aplicación.
El Inventario Patrimonial será elaborado por la Autoridad de Aplicación, a partir de los trabajos ya realizados por el equipo municipal y la Comisión de Patrimonio.
La AA dispondrá de un plazo de dos años para a partir de la sanción del presente Código para elaborar el Inventario, catalogar las obras y precisar sus niveles de protección. Se sintetizará en una ordenanza específica que se elevará al Concejo Deliberante para su aprobación.

Artículo 149º: 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.

Podrán incorporarse además otras categorización que indiquen con mayor simplicidad el tipo de intervenciones posibles a realizar, que sean accesible a propietarios y proyectistas, tales como,

Restauración: Es el nivel de intervención superior en el patrimonio. Se plantea para edificaciones de muy alto valor y que mantiene un nivel autenticidad de las partes que así lo amerita.

Refuncionalización: El cambio de usos es una de las intervenciones más comunes en la intervención del patrimonio que permite adaptar los bienes a funciones de la actualidad.

Reciclaje: Es un concepto más amplio que puede incluir refuncionalización. Se trata de adaptar, adecuar el edificio en un todo y en sus partes, permite la sustitución de algunos elementos incluidos la incorporación de nuevos materiales.

CAPÍTULO XXXVI
CRITERIOS DE DISEÑO EN EL POLÍGONO PATRIMONIAL

Artículo 150º: 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 posibilidades:

- Volúmenes retirados y neutros, para las partes que excedan la geometría del edificio, de modo de evitar la competencia con la obra patrimonial.
- 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
- 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.

Artículo 151º: 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

CAPÍTULO XXXVII
INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS DENTRO DEL POLÍGONO PATRIMONIAL

Artículo 152º: Uso de indicadores en edificación no catalogada dentro del polígono
En edificaciones no catalogadas dentro se aplicarán los indicadores correspondientes al polígono, sin las flexibilidades que corresponden a las obras catalogadas.

Artículo 153º: Edificaciones no catalogadas que soliciten su incorporación al Inventario
El propietario de una edificación no catalogada dentro del polígono patrimonial podrá solicitar su incorporación al Inventario para contar con las flexibilidades incorporadas en este título.
La Autoridad de Aplicación por vía reglamentaria determinará el procedimiento a seguir en ese caso.

GOBERNANZA TERRITORIAL

#7

TÍTULO VII
GOBERNANZA TERRITORIAL

CAPÍTULO XXXVIII
AUTORIDAD DE APLICACIÓN, MISIÓN Y COMPETENCIAS

Artículo 154º: 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 155º: Misión
La misión de la Autoridad de Aplicación será la aplicación del presente código 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 decisiones.
- Simplificar, estandarizar y transparentar los trámites propendiendo a su digitalización
- Promover la coordinación intramunicipal, entre las áreas del Departamento Ejecutivo Municipal y el 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 156º: 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 4 (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 5 (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 6 (sobre Parques naúticos), 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 7 (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)
- 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.
- 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 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 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 157º: 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 158º: Composición.
La CA, estará integrada de manera permanente por:

- Tres (3) representantes del Departamento Ejecutivo Municipal
- Tres (3) representantes del Concejo Deliberante Municipal
- Un (1) representante por cada una de las universidades con sede en la ciudad:
  - Universidad Nacional de Entre Ríos
  - Universidad Autónoma de Entre Ríos
  - Universidad Tecnológica Nacional
  - Universidad de Concepción del Uruguay)
- 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 de la Cámara de Comercio de Concepción del Uruguay
- Un (1) representante de la Cámara de desarrolladores Urbanos de Concepción del Uruguay
- Un (1) representante de las organizaciones ambientales o ecológicas, con sede en la ciudad
- Dos (2) representantes de la comunidad local designados mediante sorteo público entre las personas inscriptas en el registro habilitado al efecto (entre las personas postuladas para tal fin).

Todos los integrantes durarán tres años en su tarea.

Artículo 159º: Sub-Comisiones.
Más allá de otras que se conformen a futuro, la Comisión Asesora funcionará con tres subcomisiones de carácter permanente, en correspondencia con temas claves del presente Código.

- Desarrollo Urbano
- Ambiente
- Patrimonio

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

Artículo 160º: Competencia.
Serán funciones de la CA:
a) Emitir dictamen (de carácter no vinculante), a solicitud de la Autoridad de Aplicación, el ejecutivo municipal, el 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 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

- 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 del COTA

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 161º: 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 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 162º: 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 XXXIX
ACTUALIZACIÓN

Artículo 163º: Vigencia y evaluación
El presente Código tendrá una vigencia máxima de seis (6) años.
Cada dos años deberá ser sometido a evaluación por parte de la AP y la CA que emitirán dictamen con las observaciones y sugerencias que correspondan.

Artículo 164º: Actualización
En un plazo máximo de seis (6) años este Código deberá ser actualizado a partir de las siguientes pautas,

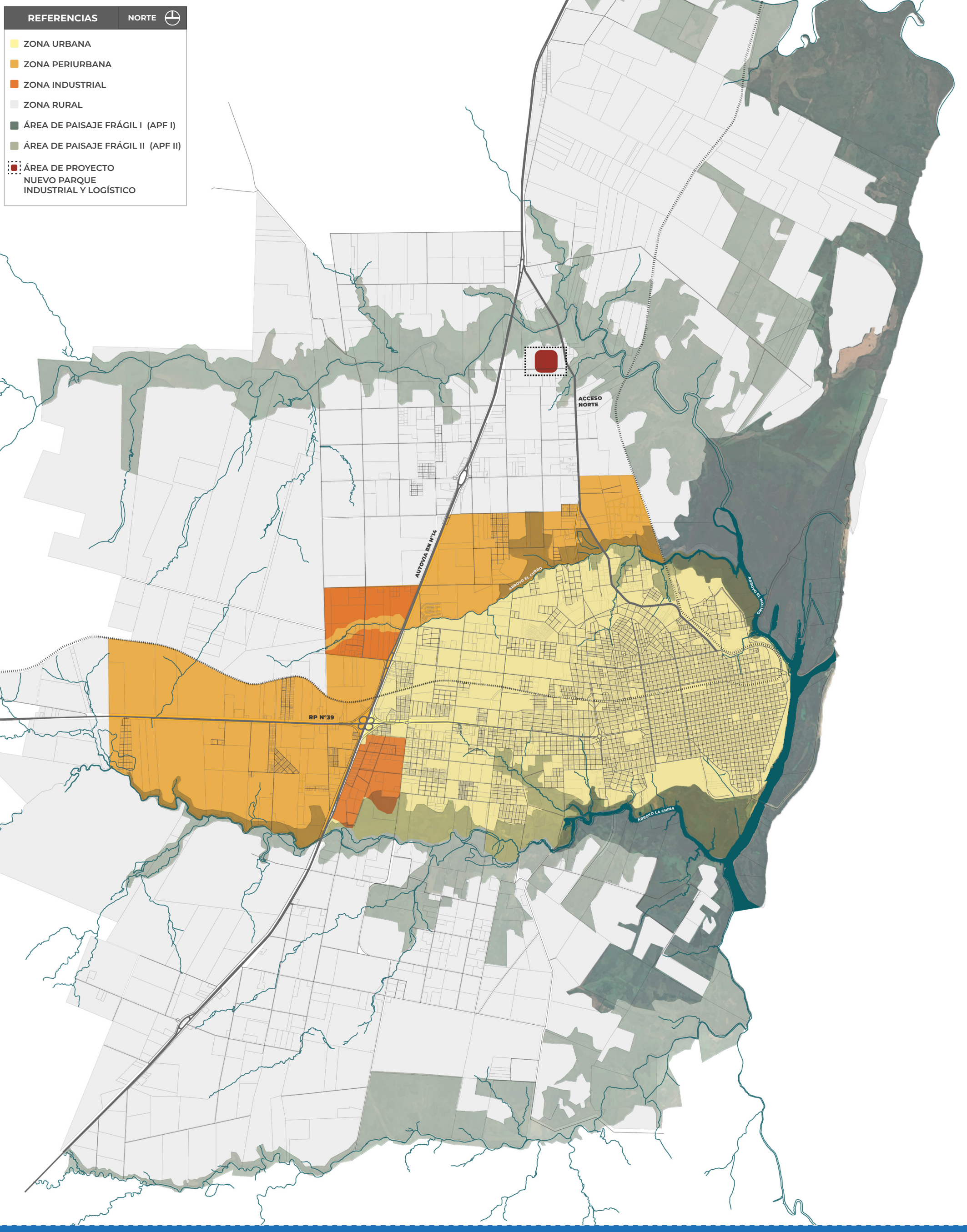
- Contar con un dictamen de la Autoridad de aplicación y la Comisión Asesora que contenga una evaluación del presente Código, y señale los temas claves que a su entender son necesarios revisar.
- Promover procesos de participación y debate ciudadano para su actualización.
- Convocar a especialistas y actores relevantes para socializar información, presentar y evaluar alternativas para mejorar la toma de decisiones.

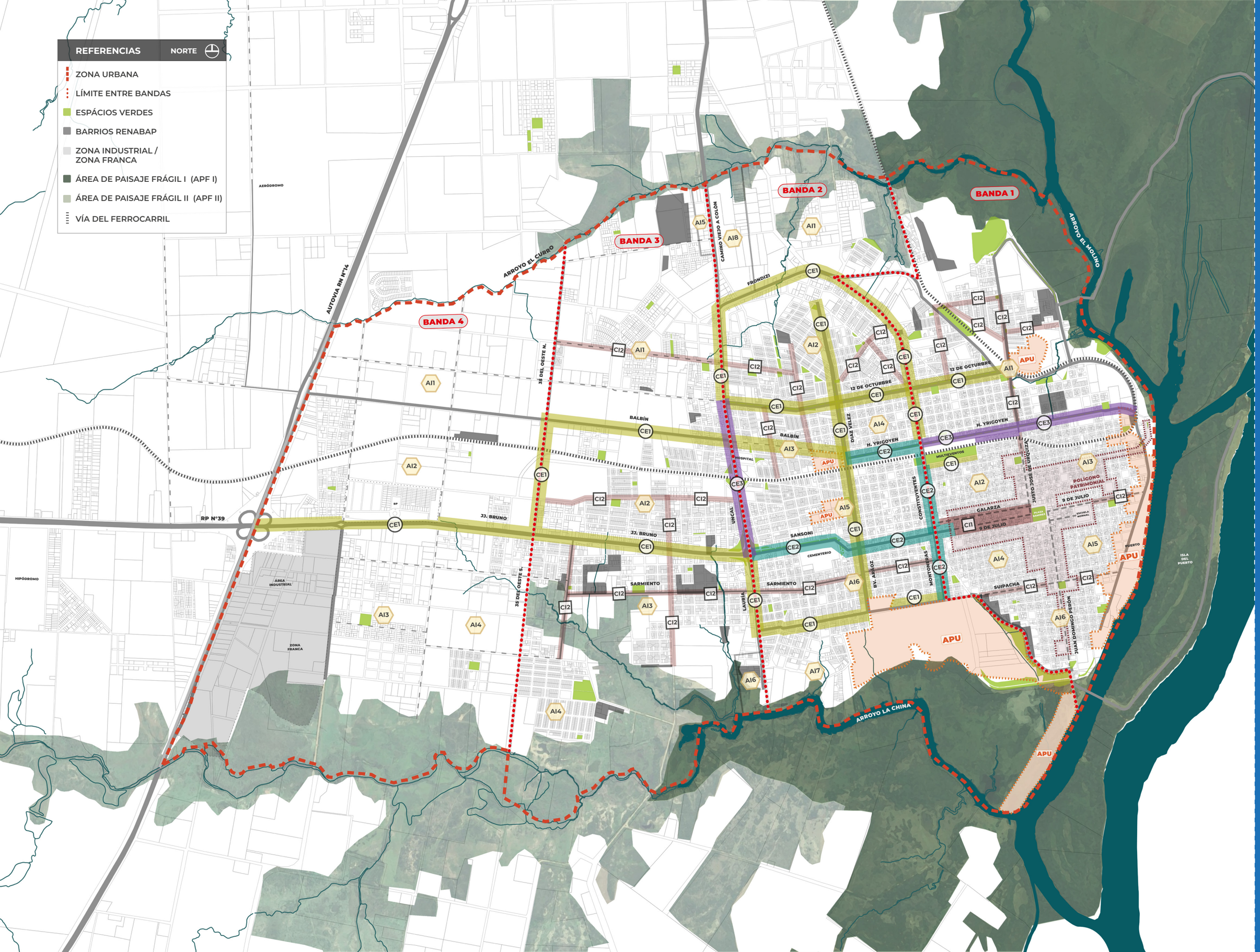
Artículo 165º: Procedimiento Administrativo
En un plazo máximo de seis (6) años este Código deberá ser actualizado según el siguiente procedimiento:

a) Previo a su elevación al Concejo Deliberante para su aprobación se cumplirán con los siguientes pasos,
   - Dictamen de Comisión Asesora sobre la propuesta de Actualización.
   - Convocatoria a Audiencia Pública, para dejar constancia de la opinión de la ciudadanía al respecto.
   - Incorporación de modificaciones al proyecto si fueran necesarias

b) En el término de 60 días el Concejo Municipal dictaminará sobre su aprobación.

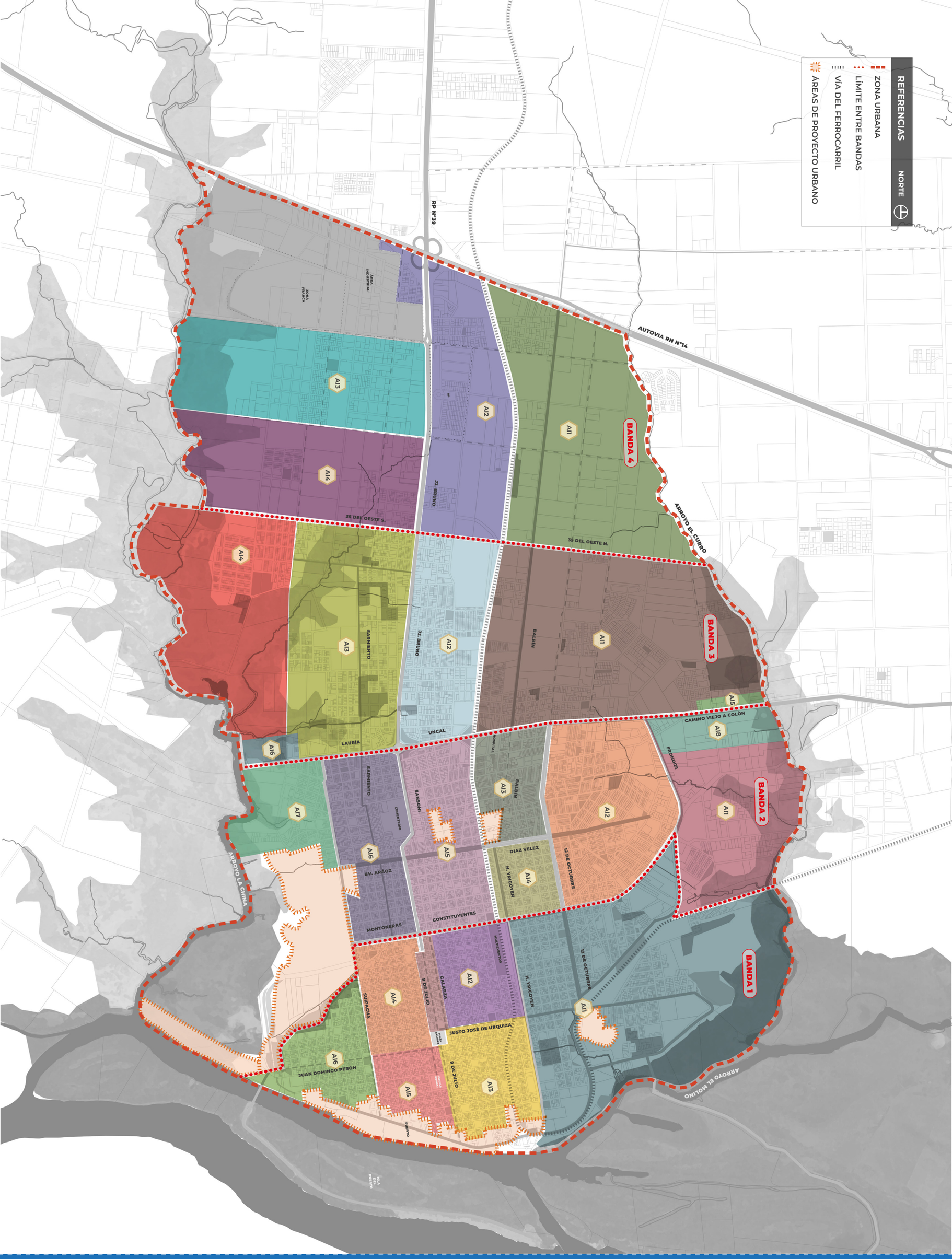
ANEXOS


REFERENCIAS
NORTE
ZONA URBANA
ZONA PERIURBANA
ZONA INDUSTRIAL
ZONA RURAL
ÁREA DE PAISAJE FRÁGIL I (APF I)
ÁREA DE PAISAJE FRÁGIL II (APF II)
ÁREA DE PROYECTO
NUEVO PARQUE
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO
ACCESO
NORTE
AUTOVIA RN N°14
ARROYO EL CURRO
ARROYO EL MOLINO
RP N°39
ARROYO LA CHINA



ANEXO 2: ZONA URBANA
Bandas áreas y corredores

IGC
CDU
entrerios GOBIERNO
CFI CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
NUEVO COTA



NUEVO COTA

ANEXO 2.1: ZONA URBANA
Áreas interiores

CFI CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

entrerios GOBIERNO

CDU

IGC

MULTIEVENTOS
ESTRADA
CONGRESO DE TUCUMÁN
JUSTO JOSE DE URQUIZA
LEGUIZAMÓN
BARTOLOMÉ MITRE
AV. SPIRO
POLÍGONO PATRIMONIAL
RIZZO
VIRREY VÉRTIZ
ROCAMORA
GALARZA
ARTIGAS
9 DE JULIO
PLAZA RAMIREZ
ESCUELA NORMAL
M. LOPEZ
ALBERDI
LUCAS PIRIZ
ESPAÑA
ING. HENRY
ARTIGAS
MARIANO MORENO
TIBILETTI
PUERTO
JUAN DOMINGO PERÓN
COCHABAMBA
MARIANO MORENO
UTN FRCU
ING. PEREYRA

ANEXO 4
ÁREAS DE PROYECTO URBANO. 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 72º 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 Arrocera
	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 Arrocera
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 arrocera de la ciudad que ocupa la mitad del predio. La otra mitad está ocupada por una tira de viviendas enfrentadas al predio de la arrocera, 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 Hipólito Irigoyen 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 Arrocera, 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 Arrocera, 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 5
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 ruta 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 6
PARQUE NÁUTICO

Artículo 1º: Espacios de acogida del parque náutico
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.

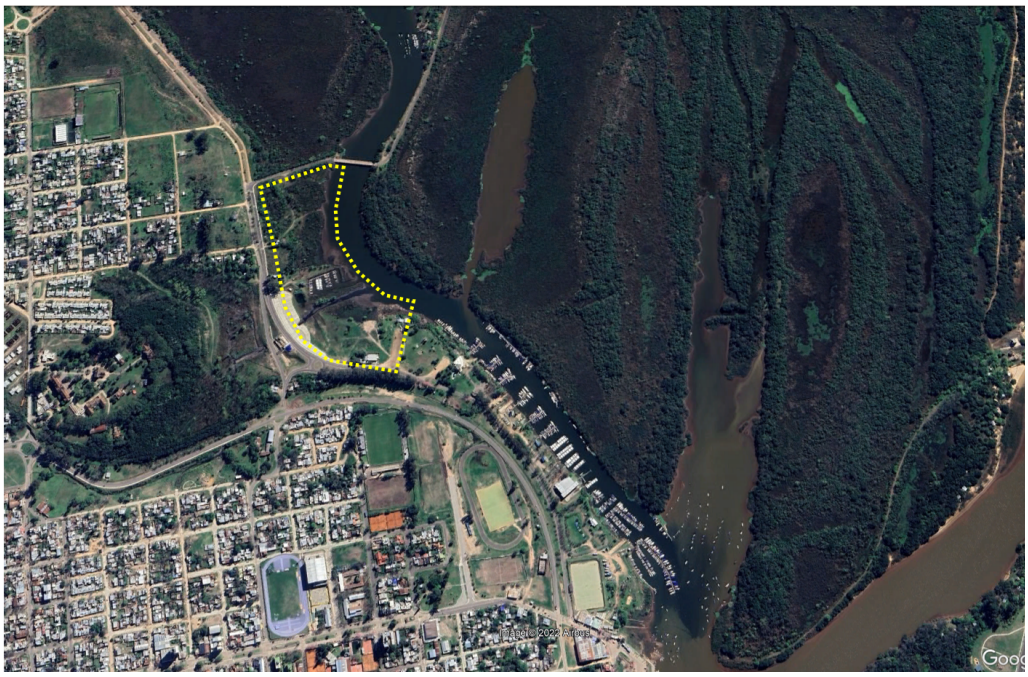
En función de ello, la Autoridad de Aplicación, estudiará la conveniencia de las tres alternativas que a continuación se proponen:

- 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.



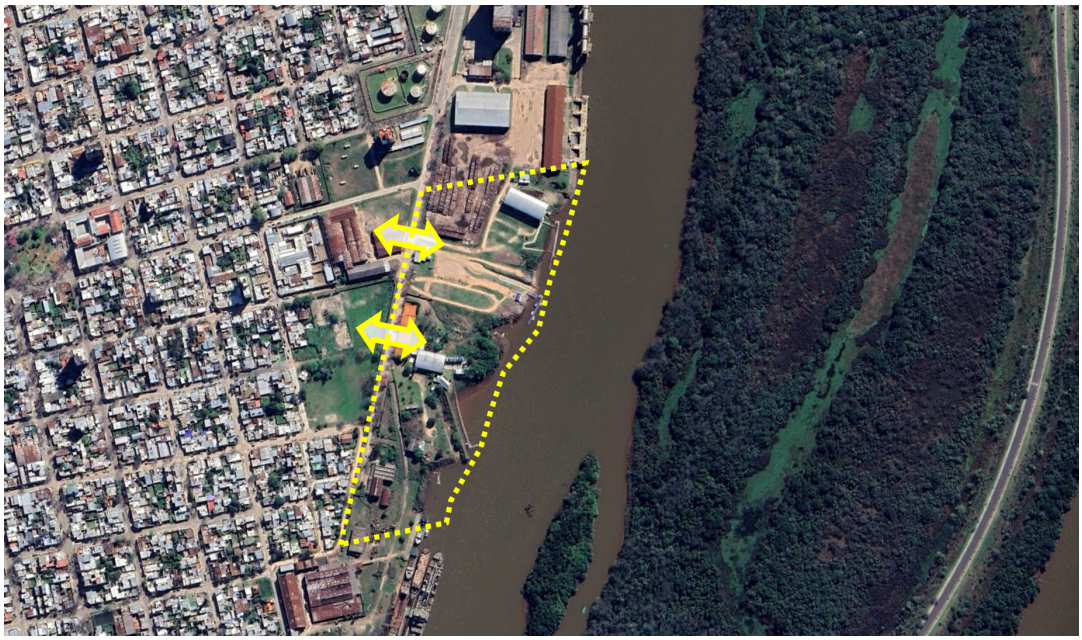
Plano de ubicación del sitio propuesto en la Alternativa 1
Imagen de Google Earth

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.

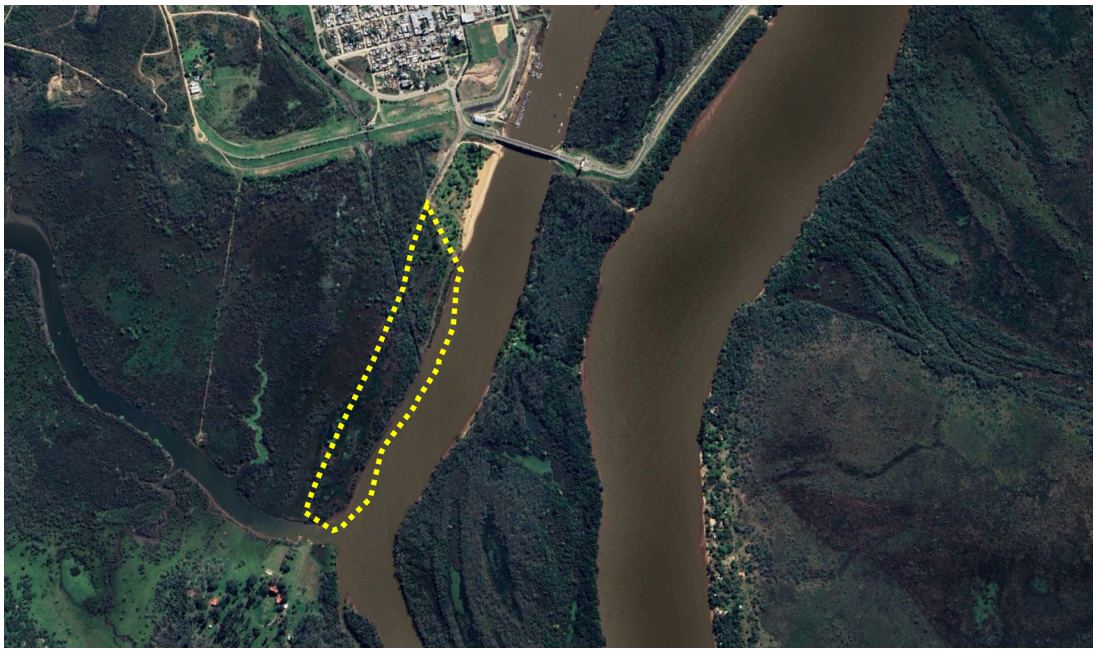


Plano de ubicación del sitio propuesto en la Alternativa 2
Imagen de Google Earth

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 7
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 espacio 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). Está 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 bicisendas y transporte público, favorecen la implementación de estas políticas.