

Visto:

Expediente N° 756890, adjuntos Expediente N° 819789 y Nota Y 00026 L. 60, con fecha de presentación inicial 01 de Abril de 2004 a nombre de Yacht Club Entrerriano en el que se solicita "Otorgar un sector en parque La Salamanca para la Construcción de Bungalows".

Que en fecha 30 de Julio de 2010 el Departamento de Obras Privadas informa que el proyecto planteado se encuentra en el Distrito UF "Urbanización Futura", el cual no cuenta con par metros morfológicos que especifiquen y permitan la construcción.

\* Expediente N° 872128 con fecha de presentación inicial 18 de Febrero de 2010 a nombre de Arq. Bilibío Noelia en el que se solicita "Factibilidad para la construcción en el lote ubicado en calle pública s/n, propiedad de Miró Jorge y otros".

Que en fecha 05 de Abril del 2010 el Departamento de Obras Privadas informa que según lo disponen los Decretos 17340 y 17341 se solicita se convoque a la Subcomisión Urbana - que se encuentra enmarcada dentro de la Comisión Asesora del Código de Ordenamiento Urbano COU Ordenanza 4527, ya que la obra proyectada se encuentra ubicada en Distrito AC Área Complementaria, zona que carece de par metros edilicios que permitan la construcción.

\* Expediente N° 881103 con fecha de presentación inicial 30 de Julio de 2010, a nombre de Eritier Jorge M. como profesional interviniente, en el que se solicita "Par metros para edificación proyecto terreno s/mensura 55730".

Que en fecha 03 de Agosto de 2010 el Departamento de Obras Privadas solicita el tratamiento de dicho expediente en el Departamento Planeamiento Urbano, ya que la propiedad se encuentra ubicada en la zona Norte de la ciudad Distrito "AC - Área Complementaria", el cual no cuenta con par metros morfológicos que especifiquen y permitan la construcción.

\* Expediente N° 884943 con fecha de presentación inicial 05 de Octubre de 2010, a nombre de Castañeda H. Gustavo en el que se solicita la "Aprobación de plano con conexión sanitaria obra nueva de vivienda".

Que en fecha 08 de Octubre del 2010 el Departamento Obras Privadas informa, que el proyecto presentado se encuentra ubicado en el Distrito "AC - Área Complementaria", el cual no cuenta con par metros morfológicos. Por lo tanto fue derivado al Departamento Planeamiento Urbano para su tratamiento en Comisión correspondiente.

Que la Ordenanza 6424 en su Art. 2° especifica para el Distrito "AC - Área Complementaria:

b) Parcelamiento admitido: lote mínimo 30 m. de frente y 800 m2 de superficie".

c) En caso de subdivisiones destinadas a barrios de viviendas se deber completar la infraestructura (agua, cloacas, alumbrado público y

mejorado de calle). Cumplimentado lo anterior los lotes podrán tener las medidas y par metros requeridos para R2.

\* Expediente N° 902228 con fecha de presentación inicial 27 de Junio de 2011 a nombre de Langenauer Leonardo como particular presentante de la propuesta y Expedientes Adjuntos N° 891522 y 893013, solicitando el tratamiento y aprobación del Proyecto "Placeres del Campo".

\* Nota R 157 L:61 de fecha 06 de setiembre de 2011 a nombre de Río Uruguay Cooperativa de Seguros Ltda., en la solicita que a raíz del proyecto presentado al HCD con Nota N° R 82 L: 61 "Pedido de factibilidad para Hotel y Loteo", también se le otorgue idéntico tratamiento al rea de incumbencia a este emprendimiento para futuros desarrollos inmobiliarios.

El área circundante a las actuales Termas Concepción, con un radio aproximado de 450 m., en la zona ubicada al Norte del arroyo el Curro, al este y al oeste de la Ruta Nac. N° 14 y caminos vecinales, que se corresponde con el Distrito "AR - Área Rural", el cual no cuenta con par metros morfológicos que especifiquen y permitan la construcción.

Que la Ordenanza 6424 en su Art. 2° especifica para el Distrito "AR - Área Rural:

b) Parcelario admitido: lote mínimo 60 m. de frente y 3000 m2 de superficie".

\* La Nota N° D-425 L. 60 de fecha 22/2/2010 y la necesidad de dar cumplimiento a la Ley Prov. N° 7957 de "Parques Industriales" en su Art. 5° inc. e) que dispone "Reglamentar el uso del suelo en un área de hasta 500 metros, en todos los rumbos circundantes a sus límites perimetrales externos".

Que se hace necesario dar cumplimiento a dicha Ley para ser calificado como "Parque Industrial" por las Leyes Nacionales y Provinciales y así poder obtener beneficios, tanto para el parque propiamente dicho como para sus industrias instaladas.

Considerando:

Que según expresa el Código de Ordenamiento Urbano -COU, Ordenanza 4527, fijando entre sus objetivos:

"Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población de Concepción del Uruguay incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración del espacio urbano."

"Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos."

"Evitar que la localización de nuevos hechos o actividades que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales o ambientales, y corregir los efectos de los ya producidos."

"Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas."

Que es necesario disponer de legislación que establezca los parámetros en las Áreas que aún no cuenten con ellos o en el caso que los hubiera, cuando estos resultan insuficientes para satisfacer las necesidades de la realidad actual.

Que tanto para el Distrito "Área Complementaria" como para el Distrito "Área Rural", en los que ambos cuentan con grandes dimensiones de territorio desarrollado dentro del Ejido Municipal, no resulta conveniente que los parámetros que se establezcan como Normativa, se constituyan con las mismas características dentro de todo el ámbito que abarcan.

Que de acuerdo a similitudes geográficas, morfológicas, de infraestructura, vías de comunicación y necesidades de completamiento urbano, se han elaborado las propuestas modificatorias, por parte del Departamento Planeamiento Urbano.

Que conjuntamente con el Departamento de Planeamiento Urbano, han colaborado en la elaboración de la propuesta modificatoria de la actual Normativa, los Departamentos de Catastro, Obras Públicas, Obras Sanitarias y Obras Privadas, analizado las distintas situaciones que se han presentado y para las cuales es imperativo encontrar un marco normativo que permita la concreción de los proyectos presentados y regular los hechos ya existentes, de modo que expresamente quede de relieve el orden público involucrado.

Que los distintos casos que se han presentado y que han motivado las modificaciones a la actual Normativa son muy disímiles, sin embargo conviven en la actualidad, dentro del mismo Distrito.

Que para el Distrito "UF Urbanización Futura", corresponde mencionar que se trata de un área que cuenta con dos situaciones totalmente distintas, una que aún conserva las características del distrito de origen y otra con consolidación edilicia, amanzanamiento y caracteres de urbanización sin especificaciones morfológicas.

Que para su tratamiento, se ha considerado que a partir de esas diferencias, se establezcan por separado las reglamentaciones edilicias. Para el área que aún mantiene las características del Distrito de origen, permanecer como Distrito "UF Urbanización Futura", con Tipo de Uso Permitido Recreativo y Deportivo, obligando a que cada proyecto que se presente, se analice y estudie en forma individual en Comisión correspondiente, fijándose para cada caso en particular las normas de Tejido y Espacio Urbano y si corresponde regular Altura Máxima y además condicionantes de edificación. Para el sector que ya ha sido amanzanado y que se encuentra con situaciones de hecho o ya consolidadas, y habiendo tenido en cuenta todos los factores que posibilitaron esta situación, establecer como Distrito "R2 SS Residencial 2 Sin Servicios", con los mismos parámetros edilicios del Distrito R2 correspondiente a su entorno inmediato, pero que por razones de infraestructura, topografía y geografía sectorial, no cuenta con los servicios públicos urbanos.

Que habiendo hecho un relevamiento y encontrando distintas Industrias que se encuentran funcionando en nuestra ciudad, algunas desde años, y que han quedado dispersas en distintas Zonas y fuera del Área Industrial se hace necesario encuadrarlas dentro del Distrito I2

Industrial Dos y de esta Manera equipararlas a la que se encuentran dentro del Parque Industrial.

Que entre los objetivos particulares del "4° Eje Estratégico "Potenciador del Turismo" de la Revisión del PECU - 2010, Ord. 8823, se encuentra: "Fomentar la actividad termal como oferta turística articulada con la economía local", "Fomentar las inversiones destinadas a incrementar la oferta de los servicios turísticos de calidad" y "Poner en valor nuestra oferta turística".

Que entre los objetivos particulares del "5° Eje Estratégico "Desarrollo Urbano" de la Revisión del PECU - 2010, Ord. 8823, se encuentra: "Actualizar la normativa (COU) y adaptarla a la realidad".

Que la ciudad con el complejo "Termas Concepción", se ha visto beneficiada en la actividad turística, suponiendo un futuro polo de inversión alrededor suyo, por lo que se considera que para estimular y potenciar aún más el sector que aquí se trata, se deberían definir parámetros morfológicos urbanos para ese sector en particular.

Que para el correcto tratamiento de estos nuevos Distrito "AT - Área Termas" y Distrito "ACT - Área Complementaria Termas", se ha elaborado la propuesta de acuerdo a similitudes geográficas, morfológicas, de posible infraestructura, vías de comunicación y necesidades de completamiento urbano.

Que todas las propuestas modificatorias de la actual Normativa que aquí se presentan, han tenido tratamiento y han sido analizadas en su correspondiente reunión de Subcomisión Urbana, y que puestas a su consideración no han recibido objeciones por los integrantes de las mismas, por lo que resultan propuestas consensuadas por los distintos ámbitos que conforman la Subcomisión Urbana, la cual se encuentra reglamentada dentro de la Comisión Asesora del COU Código de Ordenamiento Urbano, Ord. 4527, y refrendada por la Ord. 8823, Revisión del PECU 2010 como Comisión Urbana.

Que, aprobada la Ordenanza en cuestión y habiendo modificado con ello la actual Normativa, se estaría posibilitando la concreción de nuevos emprendimientos, para los cuáles ser necesario su análisis en Subcomisión Urbana, a fin de evaluar el impacto urbano - ambiental que podría suceder y para inferir la posible necesidad de aplicar Plusvalía. Por ello;

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

O R D E N A N Z A:

Artículo 1°: Modifícase la Ordenanza N° 4527, Código de Ordenamiento Urbano - COU, en la sección gráficos, el Plano de Clasificación de Áreas y Subáreas, el cual será reemplazado por el gráfico adjunto.-

Artículo 2°: Establézcase la Ficha Adjunta "R4 BD - Residencial 4 Baja Densidad", para el sector determinado en l mina adjunta- dentro de los siguientes límites: al Norte Arroyo El Curro, al Este vías del FFCC, al Oeste Calle Pública y al Sur Acceso al Tránsito Pesado; que antes pertenecía a AC Área Complementaria.-

Artículo 3°: Establézcase la Ficha Adjunta "UF - Urbanización Futura", para el sector determinado en l mina adjunta.-

Artículo 4°: Establézcase la Ficha Adjunta "R2 SS - Residencial 2 Sin Servicios", para el sector determinado en l mina adjunta, que antes pertenecía a UF Urbanización Futura.-

Artículo 5°: Establézcase la Ficha Adjunta "R5 BD - Residencial 5 Baja Densidad", para el sector determinado en l mina adjunta- dentro de los siguientes límites:

al Norte Arroyo El Curro, al Este línea quebrada formada por sucesivas calles públicas y con Distrito R5, al Oeste Ruta Nac. N° 14 y al Sur vías del FFCC, separación física del Distrito R5. Que antes pertenecía al Distrito AC Área Complementaria.-

Artículo 6°: Establézcase la Ficha Adjunta "R5 - Residencial 5" - para el sector determinado en l mina adjunta- dentro de los siguientes límites: al Norte Distrito 5, al Este Av. Uncal, al Oeste Distrito R5 y Parque Industrial y al Sur Distrito Área Rural. Que antes pertenecía al Distrito Área Complementaria.-

Artículo 7°: Establézcase la Ficha Adjunta "AT - AREA TERMAS" - para el sector determinado en lámina adjunta, que tiene epicentro en las "Termas Concepción" sobre Ruta Nac. N° 14 y dentro de los siguientes límites: al Sur el Arroyo El Curro, al Este calle pública, proyección de la macro trama urbana, atravesando la Ruta Nac. N° 14, al Oeste con calle pública proyección de la trama urbana propuesta para la zona y al Norte con calle pública, camino a "La Tigrera" y a la Escuela "Victoriano Montes". Que antes pertenecía al Distrito AR - Área Rural.

Artículo 8°: Establézcase la Ficha Adjunta "ACT - AREA COMPLEMENTARIA TERMAS" - para el sector determinado en l mina adjunta, que se encuentra adyacente al anterior (AT - Área Termas) al Este, y dentro de los siguientes límites: al Sur el Arroyo El Curro, al Este la Ex Ruta Nac. N° 14 o camino Viejo a Colón, al Oeste el nuevo Distrito AT - Área Termas por calle pública extensión de la trama urbana, y al Norte calle pública, camino a "La Tigrera" y a la Escuela "Victoriano Montes". Que antes pertenecía al Distrito AR - Área Rural.

Artículo 9°: Establézcase que para el Distrito AT - AREA TERMAS" - aquí creado, las actividades predominantes dentro de los Usos Permitidos ser n específicamente las Turísticas, Recreativas, Deportivas y en Apoyo al Turismo. Dejando establecido que las complementarias deber n respetar el carácter de Residencial de densidad media en rea suburbana y rural y que se encuentran especificadas como: "Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, criadero de aves, stud, escuelas de equitación, parque, jardín botánico, acuarios. Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales, especialmente las referidas al tratamiento de efluentes y desechos".

Artículo 10°: Establézcase que para el Distrito ACT - AREA COMPLEMENTARIA TERMAS" - aquí creado, las actividades predominantes y complementarias dentro de los Usos Permitidos ser n las mismas que para el Distrito AT - Área Termas, pero que además de las antes mencionadas, permite actividades especificadas como: "Criaderos de Aves, Silos, Molinos Depósitos de grano, depósito de alimento balanceado, molienda, empaque de productos agropecuarios, aserraderos, secaderos, depósito de madera.

Cultivo, pastura y otros usos agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Forestación".

Artículo 11°: Establézcase como Distrito Industrial 1 - I1, al área comprendida dentro de los siguientes límites: al Norte Arroyo "El Curro", al Este por la Cañada "del Curro" y calle pública N° 380; al Sur por Av. Tránsito Pesado "Arturo Frondizi" y calle pública N° 328; al Este por calles públicas N° 316, 324 y 328, según gráfico adjunto.-

Artículo 12°: Establézcase, dentro del Distrito Industrial - I1 del Art. precedente, como Distrito Industrial 2 - I2, para las Partidas Provinciales que a continuación se detallan: correspondiente a la empresa FEPASA P.P. N° 104.659, P.P. N° 115.596, P.P. N° 112.822, P.P. N° 60.083, P.P. N° 116.366, P.P. N° 116.475, P.P. N° 118.781, P.P. N° 137.664, FEPASA P.P. N° 110.530, P.P. N° 101.946, P.P. N° 145.677, P.P. N° 146.340, P.P. N° 147.027 correspondiente a la empresa SUPER S.A. P.P. N° 102.969, P.P. N° 107.486 correspondiente a la empresa LABORATORIO INMUNER P.P. N° 102.321, P.P. N° 50.538, correspondiente a la empresa ESTABLECIMIENTO AVICOLA EL PIRINCHO S.A. P.P. N° 101.865, P.P. N° 105.000, P.P. N° 107.487, P.P. N° 60.066, P.P. N° 101.834, P.P. N° 107.488, correspondiente a la Planta de Incubación FEPASA P.P. N° 60.238, P.P. N° 116.943 y P.P. N° 143.976, correspondiente a la Planta de Alimentos PIENSOS P.P. N° 103.698, según gráfico adjunto.

Artículo 13°: Establézcase la ampliación del Distrito Industrial 2- I2 "Parque Industrial" como Distrito Industrial 1 - I1, dentro de los siguientes límites, al Norte el área comprendida por la Ruta Nac. N° 14, la Ruta Prov. N° 39 y la Ruta Prov. N° 42 (ex Ruta Nac. 14); al Este por prox. 700 m. de proyección hasta calle Pública N° 1152 entre calle pública N° 1145 y por el arroyo "La China"; al Sur el área comprendida hasta calle Pública N° 1085 entre Ruta Nac. N° 14 y calle Pública N° 1160 según gráfico adjunto a fin de dar cumplimiento a la Ley Prov. N° 795, art. 5° inc. e) que pasar a ser Distrito Industrial 1 - I1, según gráfico adjunto.

Artículo 14°: Establézcase dentro del Distrito Industrial - I1 del Art. precedente, como Distrito Industrial 2 - I2, para las Partidas Provinciales que a continuación se detallan: correspondiente a la Planta de Tratamientos Sólidos Talita (6 hs.) P.P. N° 148.255 según gráfico adjunto.

Artículo 15°: Establézcase la obligatoriedad de contribuir a un "Arbolado Perimetral Total" a las propiedades identificadas como Distrito Industrial 2 - I2 de los artículos precedentes, a efectos de lograr una barrera de control y mejoramiento ambiental y visual. Dicho "Arbolado Perimetral Total" deber encontrarse autorizado y controlado hasta su implementación definitiva por la Secretaría de Salud y Medio Ambiente.-

Artículo 16°: Establézcase la aplicación del Cap. IV: Normas de Subdivisión del Suelo del COU - Código de Ordenamiento Urbano, Ord. 4527 para todas las subdivisiones parcelarias que impliquen loteos y/o urbanizaciones.

Artículo 17°: Establézcase la aplicación del Decreto 22639 de fecha 02 de Mayo de 2011 para todas las subdivisiones parcelarias que impliquen loteos y/o urbanizaciones.

Artículo 18°: Permítase también la aplicación de "Club de Campo" y "Barrio Privado" como sistema de loteo, además del que surge por la aplicación de los par metros de la Ficha adjunta, en el nuevo Distrito AT - Área Termas y el Distrito ACT - Área Complementaria Termas.

Artículo 19°: Establézcase, para los sectores AT - Área Termas y ACT - Área Complementaria Termas, la obligatoriedad de contribuir a llevar a cabo un "Plan de Arbolado Público y Privado" para todos los emprendimientos que surjan de su aplicación, a efectos de lograr un mejoramiento ambiental y paisajístico general en el nuevo Distrito aquí creado.

Dicho "Plan de Arbolado Público y Privado" deber ser elaborado, regulado y controlado hasta su implementación definitiva por el Departamento Áreas Verdes y Arbolado en conjunto con la Secretaría de Salud y Medio Ambiente.

Artículo 20°: Establézcase la obligatoriedad de contribuir con un "Plan de Saneamiento Cloacal Norte" para todos los emprendimientos de públicos y privados, que se encuentren incorporados a los sectores definidos en los Arts. 3, 7, 8, 9, 10 y 13 aquí creados, correspondiendo el tratamiento, saneado y resultado de efluentes que derivan hacia el Arroyo "El Curro". Debiendo ser previamente fiscalizados y aprobados por los organismos Municipales que corresponden, obligando el paso por los Departamentos Catastro, Planeamiento Urbano, Obras Públicas, Obras Sanitarias y Secretaría de Salud y Medio Ambiente.

Artículo 21°: Establézcase la Obligatoriedad de contribuir a un plan para el "Tratamiento de los Desechos Urbanos o Residuos Domiciliarios" que pudieran surgir con la radicación de nuevos emprendimientos definidos en los Arts. 7, 8, 9, 10 y 13 aquí creados, correspondiendo el tratamiento y destino final de los mismos bajo responsabilidad de sus propietarios.

Artículo 22°: Establézcase que la provisión de servicios urbanos públicos como la extensión de redes de agua, cloaca, alumbrado público, pavimentos, etc. y servicios privados como la extensión de redes eléctricas, gas natural, servicio de telefonía, etc., en el Ámbito de los sectores definidos en los Arts. 7, 8, 9, 10 y 13 aquí creados, que responden a la exclusiva responsabilidad de los propietarios, desvinculando en un todo al Municipio.

Artículo 23°: Establézcase que para todos los casos particulares que no estén contemplados en esta Norma, se presenten y sean tratados en el PECU - Plan Estratégico de Concepción del Uruguay, Ord. 8823.

Artículo 24°: Establézcase que para todos los emprendimientos privados que se vean beneficiados con las modificaciones de la actual Normativa sean analizados en Subcomisión Urbana, a fin de analizar la posibilidad de aplicación de Plusvalía.

Artículo 25°: Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

Dado en la Sala de Sesiones "Juan Domingo Perón" del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, a los treinta

(30) días del mes de noviembre del año dos mil once. Fdo.: Carlos María Scelzi-Presidente - Miguel Angel Robina-Secretario.-

ES COPIA

Carlos María Scelzi  
Presidente H.C.D.  
Miguel Angel Robina  
Secretario H.C.D.

CONCEPCION DEL URUGUAY, 15 de Diciembre de 2011.-

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

Néstor Rubén Etchepare  
Jefe Div. Digesto-Dto. Legislación

CONCEPCION DEL URUGUAY, 16 de Enero de 2012

Registrada bajo N° 9068 - Promulgación Automática - Art. 107°, inciso c,  
Ley 10.027.- Conste.

ES COPIA

Mario Carballo  
Director Leg. y As. Jurídicos