

Modifica Ord. N° 32692 COU - creación Distrito Complementario Equipamiento 2.1 (SCE 2.1)

ORDENANZA N° 35468

SANCIONADA: 30.04.2015

PROMULGADA: 15.05.2015

PUBLICADA: 21.05.2015

ARTICULO 1º.- Modificase el Plano I "Delimitación de Áreas y Sub-áreas" del Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanza N° 32692, en el sector que involucra la Chacra IX, en el área Rural (R), SECCION 6.3 reemplazando parcialmente al mismo por la SUB-ÁREA URBANA CENTROS MENORES-DISTRITO 1 (SA2.1), SECCIÓN 6.1.2.1 ., de acuerdo al Plano H, adjunto.

ARTICULO 2º.- Modificase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano, Ordenanza N° 32692, en el Título 4. Normas Generales sobre Uso del Suelo, Sección 4.1.2. Tipos de Sub-áreas, creando en el Área complementaria el DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 2.1 (SCE2.1.).

ARTICULO 3º.- Modificase y ampliase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia Ordenanza N° 32692, en el Título 6, Normas Particulares sobre Parcelamiento. Uso de Suelo y Tejido Urbano, Incorporando la sección 6.2.12. DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 2.1., de acuerdo al Plano H "Delimitación de Áreas y Sub-áreas", adjunto.

ARTICULO 4º.- Modificase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanza N° 32692, en el Título 6 Normas Particulares sobre parcelamiento, Uso de Suelo y Tejido Urbano en la zona Norte, rectificando la extensión de la Sección 6.3. Área Rural R de acuerdo al Plano H "Delimitación de Áreas y Sub-áreas", adjunto.

ARTICULO 5º.- Modificase el Código de Ordenamiento Urbano de Concordia, Ordenanza N° 32692, en el Título 6 Normas Particulares sobre parcelamiento, Uso de Suelo y Tejido Urbano en la zona Norte, rectificando la extensión de la Sección 6.2.3. Sub-área Complementaria Borde Urbano SC3 de acuerdo al Plano H "Delimitación de Áreas y Sub-áreas", adjunto.

ARTICULO 6º.- EL DISTRITO COMPLEMENTARIO EQUIPAMIENTO 2.1 (SCE2.1). se define como:

CARACTER: Áreas destinadas preferentemente a servicios turísticos, servicios de ruta, ocio, recreación y agrarias rodeados de amplios espacios verdes, donde prevalece el valor paisajístico de la vegetación agrícola, autóctona y de amplios espacios verdes, sobre lo construido. Este tipo de edificación puede adoptar la forma de hostería, parador, motel, bungalow, grupos de cabañas y similares, dentro de una misma parcela, con edificación, totalmente retirada de los límites de la misma. Asimismo se admite la producción agropecuaria.

Se admitirán también actividades deportivas, recreativas, culturales forestales, hortícolas, equipamientos que necesiten fracciones amplias, muy bajos de factores de ocupación y molestia. No se admitirán establecimientos Industriales y/o depósitos.

Se tiende a lograr con estas consideraciones que los usos de suelo en esta área no degraden un paisaje de gran valor, como asimismo ofrecer nuevas oportunidades de ocupación que promuevan la reactivación ambiental.

DELIMITACIÓN: La que establece en el Plano H "Delimitación de Área y Sub-áreas", adjunto.

ACTIVIDADES: Destinada preferentemente a servicios turísticos, servicios de ruta, ocio, recreación y agraria rodeados de amplios espacios verdes, donde prevalece el valor paisajístico de la vegetación.

Se admitirán también actividades deportivas, recreativas, de culto, educación, cultura, forestales, hortícolas y equipamientos que necesiten fracciones amplias, muy bajos factores de ocupación y molestia.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO: Específicamente la creación del Distrito Complementario Equipamiento 2.1 (SCE2.1), modifica al Área Rural (R) en el sector comprendido desde la traza de la Ruta N° 015 hacia el Norte hasta 150 mts. antes de arroyo Ayuí Grande, y desde la Ruta N° 015 hacia el Sur hasta calle Ricardo Castelli, al Oeste hasta calle Virgen de Fátima al Este calle Gualeguay, y además modifica a la Sub-área Complementaria Borde Urbano (SC3) desde calle Gualeguay al Este hasta el límite de la Sub-área Complementaria Equipamiento 2 (SCE2), y al Norte y Sur de la Ruta N° 015. del Código de Ordenamiento Urbano, Ordenanza N° 32692, de acuerdo al plano Anexo I adjunto.

Se define como valores mínimos de parcela, para los usos agropecuario, Servicios de Turístico, los siguientes:

Frente mínimo = 30 m

Superficie mínima = 2.500 m²

ACCESIBILIDAD: Las parcelas resultantes deberán contar con acceso directo desde alguna ruta, camino público y calle divisoria de chacra.

APROVECHAMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD:

FOS = 0,025 en planta baja (edificaciones agrarias hasta 2 construcciones principales siendo sólo

una de ellas para residencia) y construcciones auxiliares hasta 450 m² (de estructura liviana).

FOT = 0,025

Retiro mínimo de frentes = 20 m.

Retiros mínimos laterales y posterior = 10 m. -

Altura construida = No mayor a los 8,50 m. (altura de cumbrera).

Servicios de turismo y de ruta:

Residencia transitoria, equipamiento de servicios comercial y recreativo:

FOS = 0,20

FOT = 0,20

Retiros mínimos de frentes = 20 m.

Retiros mínimos laterales y posteriores = 10 m.

Altura construida = No mayor a los 15 m (altura de cumbrera). Edificación con tres plantas como máximo con línea imaginaria de 35° desde la Línea Municipal (LM.) como indicador límite de altura de la planta superior.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN PREDIAL: Las edificaciones serán de nivel técnico constructivo medio y alto.

No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

TRATAMIENTO DEL SUELO NO EDIFICADO: Cumplirá con los siguientes criterios:

Todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, no admitiéndose usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

En cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15 % del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso.

Se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento.

Se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50 % del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta, avenida o calles.

En caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural.

Asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual.

DIVISORIA DE PARCELAS: Se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos que garanticen una importante transparencia visual. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas ciegas.

FORESTACIÓN: En los retiros de frente se plantarán vegetaciones de árboles autóctonos de gran porte y arbustivas.

RESERVA DE TRAZA VIAL: Los titulares de inmuebles deberán donar para futura traza de caminos secundarios y terciarios, una franja de 12 m. y 6 m. respectivamente, de al esquema general del Plano H arriba citado, o la que para caso en particular estime conveniente la Autoridad Técnica de Aplicación, -en respuesta a una racionalidad de interés público.

USOS ADMITIDOS:

Residencial agropecuario de baja escala, Residencial turístico, Servicios de ruta (Provisión de combustible, Paradores gastronómico, etc.), Deportivo, Comercial y de Información turística.

Para casos de usos no descriptos específicamente en la presente norma, los mismos serán evaluados por la Autoridad Técnica de Aplicación.

ESTACIONAMIENTOS Y OTROS REQUERIMIENTOS:

Edificación agraria: 1

Habitacional transitoria: 10% del área de la parcela.

Comercial: 10% del área de la parcela.

Servicios: A definir por la Autoridad Técnica de Aplicación.

Reserva de traza vial: Los titulares de inmuebles deberán donar para futura traza de caminos secundarios y terciarios, una franja de 12 m. y 6 m. respectivamente, de acuerdo al esquema del Plano citado, o la que para cada caso en particular estime conveniente la Autoridad Técnica de Aplicación, en respuesta a una racionalidad de interés público, debiendo por lo tanto demarcar en los planos las áreas correspondientes a este fin y acompañar un acta de cesión de las mismas.

OBSERVACIONES: Se registra como antecedente la Ordenanza N° 31.913 "Plan Sectorial Corredor Recreativo Turístico y de Desarrollo Sustentable Zona Norte".

Esta área se completa con los artículos comunes a todas las áreas creadas en la precitada Ordenanza, que figuran como información complementaria (detallada en la Sección 6.4. de la Ord. N° 32.692).

ARTICULO 7°.- Deróganse los artículos e incisos obrantes en el texto de anteriores ordenanzas y demás disposiciones municipales que se opongan a la presente.

ARTICULO 8°.- Establécese que para el caso de normas modificatorias de cualquier otra norma concurrente, que directa o indirectamente pudieren presentar, discrepancias con algún punto o concepto de la presente Ordenanza, habrán de tomarse como validas las indicaciones obrantes en

esta última.

ARTICULO 9º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.