



ORDENANZA N° 13087/2026.-

EXPTE. N°8063 /2026 – H.C.D.-

VISTO: La necesidad de revisar el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Gualeguaychú aprobado por Ordenanza n.º 12.372/2019, en el marco del proceso de diagnóstico orientado a la elaboración de un Plan de Desarrollo Local Sostenible”; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza n.º 12.372/2019 no se derogó íntegramente la Ordenanza N.º 9.543/1991 “Digesto de Planeamiento”, sino que modificó solo algunos de sus artículos, manteniéndose en parte vigente, lo cual ha generado en la práctica la coexistencia de ambos regímenes normativos; mientras que sí sustituyó la Ordenanza N.º 9.542/1991 “Zonificación General” y la Ordenanza N.º 9.541/1991 “Zonificación Comercial”.

Que, el propio Plan de Ordenamiento Territorial advierte en sus considerandos que la falta de planificación o la existencia de una planificación desactualizada respecto de la realidad actual conlleva consecuencias no deseadas tales como territorios difusos, ciudades extensas, incremento de la especulación del mercado inmobiliario y conflictos entre urbanización y ambiente.

Que, la insuficiente gestión municipal de tierras dentro de la planta urbana, sumada a la reducción de metros cuadrados edificables derivada de la disminución de la altura máxima de edificación permitida en zonas céntricas, ha contribuido a desalentar la inversión privada y favorecer procesos especulativos, impidiendo la necesaria densificación urbana que permita un uso eficiente de infraestructuras, equipamientos, servicios y de la energía.

Que, uno de los lineamientos estratégicos del P.O.T. consiste en promover una ciudad más compacta y eficiente en el uso de la energía, favoreciendo el desarrollo de proyectos multifuncionales en sectores con aptitud urbanística.

Que, los instrumentos para movilizar el suelo urbano ocioso —tales como la Ordenanza N° 12.281/2018 de sobretasa al impuesto inmobiliario y Ordenanza N° 12.249/2018 de Banco de Tierras— han resultado insuficientes para generar las condiciones necesarias que impulsen efectivamente el desarrollo de dichos terrenos.

Que, la denominada “Zona Urbana Promocionable” definida por el P.O.T. requiere de acciones que impulsen su consolidación, advirtiéndose que las herramientas actualmente vigentes, sumadas a diversas restricciones y prohibiciones, no han producido los resultados esperados, al constituir mecanismos que tienden más a penalizar al particular que a promover el desarrollo urbano.

Que, el desarrollo de estas áreas “AP” se encuentra sujeto a la elaboración de Planes Parciales, y si bien los lineamientos generales establecidos en el Capítulo VII buscan aprovechar las infraestructuras instaladas promoviendo mayores densidades de habitantes por hectárea, los indicadores urbanísticos actualmente vigentes no permiten alcanzar dicho objetivo, al corresponderse en gran medida con los de la zona urbana consolidada R1.

Que, en consecuencia, los Planes Parciales previstos para las zonas promocionables requieren la incorporación de incentivos que promuevan mayores densidades constructivas y un mejor aprovechamiento del suelo urbano.

Que, dentro de dichas zonas promocionables existen sectores con riesgo hídrico o condiciones de inundabilidad, por lo que resulta necesario redoblar los esfuerzos para proteger las áreas bajas de la ciudad mediante la delimitación de Zonas No Urbanizables que eviten asentamientos humanos en condiciones de vulnerabilidad.

Que, asimismo resulta conveniente propender a la generación de proyectos de usos mixtos, tales como edificios de cocheras, loteos de dueño directo, o edificaciones que incorporen sistemas de energías alternativas, pasivas y activas.

Que, las propuestas contenidas en la presente iniciativa surgen del trabajo técnico realizado por el equipo municipal, de instancias de consulta con colegios profesionales, instituciones intermedias y diversos actores de la ciudad.

Que, la presente ordenanza iniciará, con su aprobación, un período de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, en el contexto del diagnóstico destinado a la elaboración del Plan de Desarrollo Local Sostenible, manteniendo vigencia hasta tanto se complete dicho proceso y se proceda a la adecuación integral del P.O.T..

Que, en ese entendimiento, la presente tiene como finalidad evitar desarrollos urbanísticos no deseados, anticipar ciertos criterios del nuevo modelo territorial en elaboración y reforzar o corregir aspectos del plan vigente que se consideran desfasados o contradictorios con los objetivos de desarrollo urbano de la ciudad.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.º SUSTITÚYESE el artículo 3º de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 3.º PRINCIPIO GENERAL. *La promoción del desarrollo de la Municipalidad de Gualeguaychú tiene como principio general promover políticas en el territorio que **pongan en valor, adecuen y mantengan** la identidad de su patrimonio histórico, natural y construido, que potencien una matriz productiva diversificada y que faciliten el acceso a los beneficios de la vida urbana a todos los sectores de la población.*

*El POT se apoyará sobre las siguientes líneas de acción: Revalorización, **adecuación y modernización** Histórico-Ambiental, Modernización del Soporte Productivo, Compacidad **urbana** y Descentralización **de servicios**, Mixtura y Equidad.*

ARTÍCULO 2.º SUSTITÚYESE el artículo 4º de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 4.º ALCANCES. *La presente norma abarca los siguientes aspectos:*

- 1. Se encuentran sometidos al cumplimiento de la presente Ordenanza todas las personas humanas y jurídicas, sean estas públicas o privadas.*
- 2. Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura y ensanche de vías públicas, el parcelamiento de la propiedad inmueble, los volúmenes edificables, el tejido urbano, el tejido rural, **la revalorización, adecuación y/o***

preservación de los ámbitos patrimoniales construidos y naturales, y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento físico-espacial y ambiental del territorio en el ejido de la Municipalidad de Gualeguaychú. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

3. *El POT constituye la ordenanza marco a la que se ajustan todas las políticas y acciones urbanísticas y ambientales, y las obras públicas y **privadas** en el ámbito del Ejido de la Ciudad de Gualeguaychú.*

ARTÍCULO 3.º SUSTITÚYESE el artículo 7º de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 7.º INTERPRETACIÓN.

1. *En la interpretación del Plan, en caso de que surgieren dudas, aclaraciones o discrepancias, prevalecerán como criterios aquellos que se ajusten a los principios, objetivos y estrategias de actuaciones expresados en el Capítulo 1.*
2. *En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.*
3. *En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.*
4. *En la interpretación del Plan, prevalecerán como criterios, aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor **revalorización, adecuación y/o** conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.*

ARTÍCULO 4.º SUSTITÚYESE el artículo 11º de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 11.º PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN.

Encomiéndase al Departamento Ejecutivo, tomar las providencias necesarias para la publicación y permanente difusión de los contenidos del POT.

*Encomiéndase al **Honorable Concejo Deliberante** el dictado de un texto ordenando y actualizado de la Ordenanza N° 12.372/2019, con las modificaciones, derogaciones, ampliaciones, integraciones y nuevas definiciones parciales, puntuales o estructurales de las enumeraciones, descripciones y enunciados de artículos o capítulos del Anexo A “P.O.T.”.*

ARTÍCULO 5.º INCORPÓRASE como artículo 13º de la Ordenanza N° 12.372/2019 el siguiente texto:

ARTÍCULO 13.º CONSEJO CONSULTIVO DE PLANEAMIENTO. *Intervendrá en apoyo del proceso de ordenamiento del territorio ejidal el organismo de participación comunitaria denominado “CONSEJO CONSULTIVO DE PLANEAMIENTO”, cuya función es la de establecer un ámbito de consulta, consideración y tratamiento de la problemática urbana y territorial, tomando en cuenta los distintos puntos de vista.*

*Actuará como coordinador de este organismo, la **Subsecretaria de Gestión Urbana y Vivienda**, que tendrá a su cargo como tarea especial sintetizar las ideas y acciones a llevar a cabo para el planeamiento físico de la ciudad.*

*El Consejo Consultivo de Planeamiento estará integrado además de la **Subsecretaria de Gestión urbana y vivienda**, por representantes de la comisión de Obras Públicas del Honorable Concejo Deliberante **uno por bloque**, el Departamento Ejecutivo Municipal y de las reparticiones*

municipales y provinciales, entidades intermedias comunitarias, colegios profesionales que se considere pertinente consultar, y que resulten afines de acuerdo con la temática a tratar.

ARTÍCULO 6.º SUSTITÚYESE el punto III.1 del Capítulo III del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.1. *El presente capítulo reglamenta las condiciones generales **morfológicas** a las que se somete la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno **inmediato**.*

ARTÍCULO 7.º SUSTITÚYESE el punto III.2 del Capítulo III del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.2. *La edificación **a construir** cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones componentes de este capítulo, referente a los aspectos siguientes:*

1- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL TAMAÑO DE LA PARCELA

Son los que determinan la subdivisión mínima establecida para cada zona del ejido.

1.a. *Frente Mínimo de parcela: dimensión mínima de las parcelas frente a Línea Municipal entre Ejes medianeros Laterales.*

1.b. *Superficie mínima de la parcela: Cantidad en metros cuadrados mínima con las que debe contar una parcela **a subdividir**.*

2- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Son las que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones nuevas o resultantes de modificaciones y/o ampliaciones, que se realicen dentro de la misma.

Las construcciones preexistentes podrán mantener su morfología y ocupación original F.O.S. (factor de ocupación del Suelo), pudiendo realizar refacciones, modificar o cambiar sus usos permitidos para la zona, sin modificar su superficie total.

2.a. *Retiro de frente: distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de fachada de Frente.*

2.b. *Retiro Lateral: distancia fijada entre las Líneas divisorias de la parcela y la Línea de Fachada lateral.*

2.c. *Altura máxima de edificación: En la Zona de Incentivo Urbano la A.M.E. (Altura máxima de edificación) estará definida por:*

2.c.1 *Ancho de calle.*

2.c.2 *Orientación de la fachada.*

2.c.3 *Tamaño del lote.*

Será de aplicación asimismo lo establecido en el Capítulo III.2.7 Incentivos urbanos y Anexo 10. Para las demás áreas urbanas rige lo establecido en el Anexo 4. Indicadores urbanísticos.

ARTÍCULO 8.º SUSTITÚYESE el punto III.2.2.c del Capítulo III del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.2.2.c. *Áreas libres obligatorias de centro de manzana: **Para las zonas Central, Residencial 1, Residencial 2 y Áreas de Promoción, los retiros de L.F.I. en el C.M. estarán definidos por la orientación y las dimensiones de la parcela. Como se grafica en el Anexo 10 que se incorpora a este instrumento.***

Quedarán exceptuadas estas zonas del Artículo N° 63 y 66 de la Ordenanza 7329/74. Código de edificación de la ciudad de Gualeguaychú.

Para las demás zonas del Suelo urbano rige lo establecido por la Ordenanza N° 9650/91, Art.Nº2.

ARTÍCULO 9.º SUSTITÚYESE el punto III.2.3 del Capítulo III del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.2.3. ***PARÁMETROS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA (F.O.S.) – IMPERMEABILIDAD.***

*Son los que definen la superficie de parcela que **no** puede ser ocupada por edificación y que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.*

3.a. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): relación verificable entre la proyección sobre el terreno natural de las superficies cubiertas y semi cubiertas edificadas, y la superficie de la parcela considerada.

A los efectos de la presente normativa, los FOS consignados se considerarán los máximos admitidos para cada zona, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzar dicho valor.

Para la determinación de la superficie máxima edificable para una parcela, por aplicación del FOS, se deberá considerar la comprendida en la envolvente generada por la proyección normal de todas las superficies cubiertas y semicubiertas del edificio sobre el terreno.

No serán incluidas en el cómputo del F.O.S. las superficies semicubiertas generadas por voladizos, aleros o balcones salientes de la Línea Municipal permitidos según normativa vigente, como las superficies generadas por estructuras accesorias no permanentes y/o desmontables (marquesinas y similares) con usos comunes posibles.

En el Artículo III.2-7 Incentivos urbanos se adjunta una alternativa de aplicación del F.O.S. en Usos mixtos permitidos según zona.

3.b. índice de permeabilidad: área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre, dotada de vegetación que contribuya al equilibrio climático y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema de drenaje urbano.

*El índice de permeabilidad obligatorio queda fijado en el cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizados **y/o en las condiciones permitidas.***

*Quedan exceptuados de dicho requerimiento las parcelas cuya superficie sean menores a **180m²** en A.C y R1.*

ARTÍCULO 10.º SUSTITÚYESE el punto III.2.4 del Capítulo III del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semicubierta. Este parámetro se aplica solamente a las zonas que establece la Ordenanza N°8914/89, Yaguaráí Guazú.

4.a. Factor de Ocupación Total (FOT): relación entre las superficies cubierta y semicubierta máximas edificadas y/o a edificar y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta total edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose en su cómputo los espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos de su encuadre dentro de los parámetros del Factor de Ocupación Total (F.O.T.), no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

*a. Salas de máquinas, tanques de reserva de agua potable, depósitos o lavaderos, y/o locales de servicios comunes que puedan considerarse como no habitables, que se sitúen sobre el nivel de azoteas. **Circulaciones verticales, escaleras secundarias, caja de ascensores y uso para tecnologías de sostenibilidad.***

*b. Las plantas libres, entendiéndose como tal a las ubicadas en cualquier nivel del edificio, con más de 2 (dos) lados como mínimo abiertos, y que no constituyan ningún tipo de local habitable permanente **con usos comunes posibles.***

c. Las superficies de aquellos locales bajo nivel de la cota de parcela.

ARTÍCULO 11.º SUSTITÚYESE el punto III.2.5 del Capítulo III del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.2.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son aplicables a las obras de nueva edificación; y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

5.a. Altura máxima: plano límite del que no podrá sobrepasar edificación alguna, excepto conductos, tanques de reserva de agua, antenas o instalaciones especiales para ascensores y/o acondicionamiento de ambientes, **generación de energías renovables, usos comunes a cielo abierto, terrazas verdes y lo establecido en el capítulo III.2-7 Incentivos urbanos.**

A los efectos de la presente normativa, en todas las zonas se señala como condición de altura solamente la máxima, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzarla.

ARTÍCULO 12.º.- SUSTITÚYESE el punto III.2.6 del Capítulo III del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.2.6. PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS.

Se entiende como estacionamiento a la dotación obligatoria de los espacios (o módulos) necesarios para guarda de vehículos automotores dentro de una parcela, como exigencia complementaria de los usos desarrollados en la misma. Dicha exigencia será condición ineludible a cumplir tanto en edificios residenciales, donde la accesibilidad a dichos espacios generalmente se encuentra restringida a habitantes de los mismos, con la utilización de plazas predeterminadas, como en edificios destinados a usos no residenciales, sin perjuicio que, por sus características, y a fines de la habilitación de dichos usos, se requieran además espacios de estacionamiento para posibilitar la carga y descarga de mercaderías.

*La dotación mínima de estacionamiento será exigida tanto en los proyectos nuevos, como en aquellas ampliaciones y/o reformas de edificios existentes **que produzcan cambios relevantes de uso y aumento de volumen construido** y que hagan necesario aumentar la cantidad de espacios preexistentes para cumplir con los parámetros que se establecen en este Capítulo.*

*En casos de reformas y/o ampliaciones en las que no sea posible cumplir con los requerimientos de la presente, **por las posibilidades reales del lote**, podrá exponerse ante la Autoridad de Aplicación con quien se consensuará las exigencias mínimas.*

Se encuentran comprendidos dentro del alcance de la presente, los edificios destinados a:

- a) Viviendas unifamiliares y colectivas (permanentes y no permanentes).*
- b) Administración pública y privada (oficinas) mayores a 900 m2 de superficie a construir.*
- c) Comercio, mayores a 900 m2 de superficie a construir.*
- d) Industria que necesite descarga de insumos de relevancia.*
- e) Hoteles u otros lugares de residencia transitoria.*
- f) Establecimientos sanitarios mayores a 1200 m2.*
- g) Otros lugares o instalaciones que no se encuentren determinados en los incisos anteriores en forma expresa, pero que por su uso y destino se los considere comprendidos o análogos en sus alcances.*

La capacidad mínima con destino exclusivo para estacionamiento, establecido para cada uno de los usos indicados, será la siguiente:

- 1) *Viviendas Unifamiliares: No tiene exigencia de cochera. No podrán realizarse más de dos accesos a cochera por fachada.*
- 2) *Viviendas Seriadas (tipo dúplex): En caso de que las unidades funcionales tengan menos de 7m. de ancho, deberán tener un acceso a cochera cada 2 unidades funcionales como mínimo.*
- 3) *Viviendas Colectivas: para edificios multifamiliares, una superficie mínima de 12,5 m² por cochera, mas espacio para maniobras de automóviles, considerando los siguientes porcentajes:*
- *En el Área Central, en las parcelas frentistas a los corredores Co1 y Co2 y en R1: 30% del total de Unidades Funcionales de más de 45 m².*
- *En el resto de las Áreas Urbanas: un 25% del total de las Unidades Funcionales mayores a 45m². En viviendas colectivas que cuenten con Unidades Funcionales mayores de 45 m² se exigirá 1 módulo cada 4 unidades.*
Quedan exceptuadas del cumplimiento de estos porcentajes las parcelas del Área Central con frentes menores a 7 metros de ancho.
- 4) *Administración (oficinas):*
- *En el Área Central, R1 y en parcelas frentistas a Corredores Co1 y Co2: cuando la superficie de oficinas construidas supere los 900 m² se deberá contar con un 1 módulo de cochera del excedente cada 200m².*
- *En el resto de las Áreas Urbanas no hay exigencias.*
- 5) *Comercio:*
- *En el Área Central, R1 y en parcelas frentistas a Corredores Co1 y Co2: cuando la superficie comercial construida supere los 900 m² se deberá contar con un 1 módulo de cochera cada 200m².*
- *En el resto de las Áreas Urbanas no hay exigencias.*
- 6) *Industria: los usos industriales ubicados dentro del radio urbano y fuera del PIG, deberán prever espacio de estacionamiento para empleados y playa de maniobras dentro del lote.*
- 7) *Hoteles: Aplica la Ley provincial N° 7360 de Alojamientos Turísticos de la Provincia de Entre Ríos y el Decreto N° 117/10. Porcentaje de cocheras por cantidad de habitaciones y categoría de hotel.*
- 8) *Establecimientos sanitarios:*
- *En el Área Central y en parcelas frentistas a Corredores Co1 y Co2: cuando la superficie construida supere los 1200 m² se deberá contar con un 1 módulo de estacionamiento cada 200 m² del excedente construido.*
- *En el resto de las Áreas Urbanas no hay exigencias.*
- *Los casos que no estén contemplados en el presente Artículo se resolverán mediante estudio particularizado a cargo de los organismos competentes del Municipio.*
- *No podrán realizarse más de dos bocas de acceso y/o egreso a los espacios de estacionamiento por fachada de edificio.*

ARTÍCULO 13.º INCORPÓRASE el punto III.2-7 al Capítulo III del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

III.2.7. INCENTIVOS URBANOS

Se define como “zona de incentivo urbano” a las áreas Central, R1 y R2 incluyendo los corredores definidos y a las Áreas de promoción que no estén por debajo de la cota de riesgo hídrico promedio definida en + 5.80 I.G.M.

La estrategia urbana es alentar el desarrollo de proyectos que promuevan la densificación, el equilibrio de usos mixtos, la creación de estacionamientos y el aprovechamiento eficiente del territorio, en zonas no inundables, que cuenten con todos los servicios, equipamientos y la infraestructura apta para la renovación urbana.

III 2.7.1. INCENTIVOS PARA ESTACIONAMIENTOS

Edificios de cocheras en altura o enterradas:

Se promueve la construcción de estacionamientos en parcelas destinadas a uso comercial. Si el proyecto integra un estacionamiento en altura o enterrado de más del 70% de la superficie del lote será compensado con los siguientes beneficios.

- *La autoridad de aplicación podrá compensarlo con alguno de los siguientes beneficios:*
- *Modificación del Indicador urbano de los límites de altura, de acuerdo con el Anexo 10 – Incentivos urbanos*
- *Exenciones impositivas parciales: Eximición al pago de la Tasa General Inmobiliaria correspondientes a las cocheras.*

III 2.7.2. INCENTIVOS A USOS MIXTOS

Se considera Usos mixtos a desarrollos urbanos que combinan diferentes tipos de actividades en un mismo espacio, como vivienda, oficinas, comercios, servicios y áreas recreativas. Esta integración de funciones busca crear entornos urbanos más dinámicos, funcionales y sostenibles. Se asignará 3m. de altura de compensación por este concepto.

III 2.7.2.1. Incentivo a proyectos de Usos Mixtos

Si el proyecto incluye viviendas además de locales comerciales y cumple con los demás requerimientos, podrá acceder al beneficio de construir más metros cuadrados. Según gráficos del anexo.

III 2.7.2.2. De la altura de edificación en el Corazón de Manzana:

Para proyectos de usos mixtos se permitirá construir en el corazón de manzana hasta 7m de altura, trasladando el F.O.S. a este nivel. El proyecto deberá contemplar la absorción del agua de lluvia en terrazas verdes y/o tanques cisterna de reserva cumpliendo con el Índice de Permeabilidad I.P. exigido. (50% de la superficie libre F.O.S.) La cisterna tendrá 1/3 del volumen del tanque de reserva y se podrá utilizar para agua sanitaria o conectado al sistema de incendio, según proyecto.

III 2.7.3. INCENTIVOS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

El objetivo es promover el desarrollo de construcciones sustentables que optimicen los consumos de agua y energías no renovables, y reemplacen las mismas por otras alternativas como recuperación de agua de lluvias y generación de energías renovables.

III 2.7.3.1. Incentivos a Terrazas verdes

La ejecución de terrazas verdes podrá ser computada como superficie que compense el índice de Permeabilidad (I.P.) en los casos de basamentos edilicios con FOS (Factor de Ocupación del Suelo) igual a 1, es decir cuya superficie cubierta en planta baja ocupe el cien por ciento (100%) de la superficie del terreno, imposibilitando el cumplimiento del índice I. P.

Para computarse como superficie compensatoria del I.P., el techo verde debe tener una superficie mayor a la requerida para el sector y una profundidad de estrato no menor de veinticinco centímetros (25 cm).

En otros casos de FOS no saturado, puede computarse como un aumento del I.P., siempre que se mantengan las condiciones indicadas anteriormente, y el organismo de aplicación evalúe si puede o no disminuir el I.P. natural del área correspondiente.

III 2.7.4. REQUERIMIENTOS PARA EL INCENTIVO URBANO

Los proyectos que cumplan con las siguientes condiciones podrán acceder al beneficio para el Incentivo urbano.

Se tendrá en cuenta la ubicación del terreno, el ancho de calle, tamaño y proporciones de la parcela, la orientación de fachada y el uso previsto.

- *Ubicación del proyecto:*

Deberá estar dentro de la “Zona de Incentivo Urbano”. Art.III. 2-7

El ancho de calle condiciona la A.M.E., para calles o corredores menores a 18m la altura máxima en L.M. será de 15m.

- Parcela

Dimensiones y proporción: La altura de edificación estará condicionada por el tamaño del lote, promoviendo de esta forma el agrupamiento de lotes. Ver Anexo 10 - Incentivos urbanos

Los retiros de frente externos e internos se definen en el Anexo 4 actualizado en donde se incluye la orientación del frente.

- Uso / Ambiental

Uso permitido. No usos molestos o contaminantes.

Usos mixtos. Ver Art. III 2.7.2

Eficiencia energética. Terrazas verdes. Ver Art. III 2.7.3.1

ARTÍCULO 14.º SUSTITÚYESE el punto VI.6 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.6

Se entiende por Parcela o Lote al/los bien/s inmueble/s que conforman la Manzana. Los parámetros relativos al tamaño de parcela en relación a la zonificación del ejido están especificados en el Capítulo III (Artículo III.2 - Anexo 4 “Tabla con indicadores urbanísticos”) de la presente Norma.

Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales surgidos de planes oficiales, que se incluyan en programas públicos de regularización dominial. Las condiciones de subdivisión se indican en los Artículos VI.31 a 46. de este Capítulo.

En base a la escala, ubicación y complejidad del proyecto presentado en el pedido de factibilidad, la Autoridad de aplicación podrá exigir o eximir el cumplimiento de los artículos que se detallan en el presente Capítulo.

Toda excepción total o parcial de recaudos exigidos en el presente deberá requerir su aprobación por el H.C.D.

ARTÍCULO 15.º SUSTITÚYESE el punto VI.7 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.7

Se entiende por Infraestructura urbana, áreas verdes y equipamiento a las obras y elementos urbanos en una urbanización que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la ciudad y su comunidad.

Por Infraestructura Vial se entiende a los accesos (vías, calles, caminos, autopistas, trochas de ferrocarril o tranvía inclusive estaciones y paradas, puentes, pasajes, pasarelas, túneles, puertos, muelles, aeropuertos, pistas de aterrizaje (accesos especiales). Por Infraestructura Básica se entiende a la red de agua potable con todas las instalaciones técnicas relacionadas, red cloacal con todas las instalaciones técnicas relacionadas, red eléctrica con todas las instalaciones técnicas relacionadas. Por Infraestructura de Servicios Urbanos se entiende a las anteriores incluyendo la red de desagüe pluvial con todas las instalaciones técnicas relacionadas, red de gas con todas las instalaciones técnicas relacionadas, redes de telecomunicaciones con todas las instalaciones técnicas relacionadas, alumbrado público con todas las instalaciones técnicas relacionadas, todos los elementos e instalaciones relacionados a las redes de transporte público, todos los elementos e instalaciones relacionados a la recolección de basura.

Se entiende por Áreas Verdes a los espacios en donde predomina la vegetación y elementos naturales como lagunas y esteros. Puede tener diferentes usos ya sea para cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno o similares. Se pueden mencionar a las áreas naturales protegidas, plazas, plazoletas, parques regionales, cinturones verdes, diversos espacios para recreación.

Se entiende por Equipamiento Urbano a los establecimientos educativos, culturales, deportivos, de salud, de administración pública, elementos e instalaciones técnicos de las infraestructuras de servicios urbanos.

*El propietario tiene la obligación de desarrollar los elementos urbanos mínimos contemplados por esta Normativa, los que se detallan a continuación, juntamente con la planilla del **Anexo 11 “Uso conforme”**.*

ARTÍCULO 16.º SUSTITÚYENSE los apartados VI.8, VI.8a, VI.8b, VI.8f, VI.8g, VI.8h y VI.8i del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

VI.8

*Todo proyecto de urbanización deberá tener en cuenta la Trama vial y los espacios circulatorios previstos en el Plan Rector de Ordenamiento Vial Ejidal (PROVE), **el cual será de uso específico de la autoridad de aplicación**, respetando a su vez las normas de carácter técnico y demás indicaciones que dispongan las autoridades municipales, afectando los terrenos necesarios para apertura de calles.*

VI.8a. *El Plan Rector de Ordenamiento Vial Ejidal **Ord. N° 10598/02 (PROVE) el cual será de uso específico de la autoridad de aplicación**, consiste en un desarrollo actualizado, compuesto por las calles existentes y las planificadas a futuro que conformarán la trama vial de la ciudad de Gualeguaychú. El mismo proyecta, de forma planificada, una correcta conectividad entre los distintos sectores de la ciudad y aporta fluidez al tránsito peatonal y vehicular.*

VI.8b. *El PROVE se adjunta como ANEXO VIII y su **implementación y/o modificación** se considera parte integrante de la presente.*

La autoridad de aplicación deberá respetar lo dispuesto en el mismo, pudiendo modificarlo de forma debidamente justificada cuando las circunstancias lo requieran o mediante la celebración de convenios urbanos.

VI.8f. *Cuando la trama vial prevista afecte dos o más propiedades linderas, no se permitirá la apertura de media calzada del predio a lotear, sino que el interesado deberá gestionar, **junto con la dirección de gestión de tierras municipal**, la donación de la otra media calzada por parte del lindero. Si éste no acepta la apertura, no se permitirá ningún tipo de subdivisión ni conexión a ningún servicio público sobre dicha media calle.*

En áreas “Promocionables” la apertura de la otra media calzada será determinada por la autoridad de aplicación, no permitiéndose subdivisiones hasta tanto no se complete la calzada.

VI.8g. *No se permitirá un loteo que contenga calles cortadas sin el previo acuerdo de los propietarios linderos, a los efectos de regularizar el trazado de los mismos. Dicha gestión será a cargo del recurrente **junto con la dirección de gestión de tierra municipal**.*

En el caso de que los propietarios linderos no dieran su conformidad, dentro del loteo en cuestión se proyectará la continuidad de las calles especificándolas como espacios libres y escriturados a favor de la Municipalidad con ese carácter, no permitiéndose lotes frente a esos espacios hasta tanto no se logre la continuidad antes mencionada. Dichos espacios no se contabilizarán de las cesiones de suelo dispuesta por el artículo VIII.19. de esta ordenanza.

En áreas “Promocionables” las continuidades serán determinadas por la Autoridad de Aplicación.

VI.8h. En los casos no previstos por el PROVE o circunstancias particularizadas presentadas en el sitio a urbanizar, el Organismo de Aplicación resolverá en base a la interpretación del espíritu de esta norma, **pudiendo acudir a lo previsto en el Artículo 15 de la Ordenanza N° 10598/2002.**

VI.8i. CLASIFÍCANSE los espacios circulatorios de acuerdo a jerarquía y funciones en: Red Vial Primaria, Red Vial Secundaria y Red Vial Terciaria, las cuales serán identificadas en el PROVE.

La Red Vial Primaria está compuesta por rutas troncales y accesos ejidales:

Accesos Troncales (Co4): Son las vías que tienen como función vincular la ciudad con su región y con el resto del país. Su ancho mínimo será el determinado por la Dirección Nacional de Vialidad o Dirección Provincial de Vialidad según corresponda.

Accesos Ejidales (Co3): Son las vías que permiten una rápida vinculación entre el Ejido de una ciudad y sus zonas rurales. Su ancho mínimo proyectado es de 30 metros.

Cuando existan superposiciones, colisiones o inconsistencias del PROVE con el P.O.T. y los hechos existentes, resolverá la autoridad de aplicación.

La Red Vial Secundaria está compuesta por Avenidas Río-centro-periferia, Vías Urbano Troncales y Caminos costeros. Esta red secundaria sirve para la interconexión entre los distintos barrios de la ciudad y los diferentes cursos de agua del ejido, brindando un ágil y continuo tránsito automotor.

Avenidas Río-centro-periferia (Co1) tendrán un ancho mínimo de **30** metros.

Vías Urbano troncales (Co2) tendrán un ancho mínimo de **18** metros.

Caminos costeros (Co5) tendrán un ancho mínimo de **15** metros.

La **Red Vial terciaria** está compuesta por calles secundarias o barriales y pasajes públicos. Las Calles secundarias son vías de distribución y sirven a sectores comerciales, industriales y residenciales. Su ancho mínimo será de **15 metros**.

Los Pasajes públicos son espacios circulatorios destinados a solucionar la accesibilidad en áreas pobladas sólo en lugares con construcciones consolidadas donde exista la imposibilidad de realizar calles secundarias cuando la continuidad de una calle proyectada se encuentre impedida a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza. Su ancho mínimo va a ser de 8 metros.

Se aceptarán exclusivamente en los siguientes casos: En conjuntos habitacionales existentes cuando están destinados a dar solución a la comunicación interna de los mismos. Cuando la continuidad de una calle proyectada se encuentre impedida a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, por construcciones y/o mejoras en buen estado de conservación. En aquellas zonas de la ciudad donde existan escurrimientos naturales o sea necesario resolver problemas de desagües pluviales sin otro tipo de posibilidad de saneamiento.

O cualquier caso que se presente por fuera de estas opciones, la decisión quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación y **podrá convocar mediante el Artículo 15 de la Ordenanza N° 10598/02 al Consejo Consultivo de Planeamiento.**

ARTÍCULO 17°.- SUSTITÚYESE el punto VI.9 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.9

Las Aceras en los espacios circulatorios determinados en el artículo anterior serán distribuidas de la siguiente manera: **3.5** metros de ancho mínimo de cada lado, que incluirá un cordón verde absorbente obligatorio de 1,5 metros en cada una, destinando el excedente a circulación vehicular o calzada. Esta disposición se aplica en todas las clasificaciones del inciso anterior exceptuando los pasajes públicos, en los cuales la acera será como mínimo de 1,5 metros.

Para Avenidas Río-centro-periferia (Co1) y Vías Urbano troncales (Co2) **será decisión municipal** la incorporación de bicisendas **de acuerdo con un Plan General.**

En los casos de calles colectoras en cada margen de sectores hídricos ecológicos, Caminos costeros (Co5), se podrá prescindir de la acera aledaña al sector en cuestión.

La relación proporcional entre anchos mínimos de acera y calzada para cada categoría está resumida en el plano Anexo 9.

ARTÍCULO 18.º AGRÉGASE al punto VI.20 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el siguiente párrafo:

La Autoridad de aplicación podrá exigir o contemplar alternativas de cumplimiento de los artículos VI.10, 11, 13, 14, 15, 16 y 17 mediante un convenio específico para cada situación, según el proyecto de subdivisión y su implantación en zona promocionable.

Las nuevas calles que se originen liberadas al público deberán contar con Cordón cuneta de hormigón armado, Calzada enripiada y Badenes, respetando ancho y alineación con respecto a calles existentes y debiendo garantizar la transitabilidad permanente y el correcto escurrimiento de las aguas superficiales de acuerdo a las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 19.º SUSTITÚYESE el punto VI.18 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.18

En Área de Promoción Urbana deberá donarse un 6% (seis por ciento) de las superficies, destinado a Reserva Fiscal, el que será computado del total de la urbanización, descontando calles.

El uso de las superficies a donarse lo definirá la Autoridad de aplicación, de acuerdo con la ubicación y necesidades urbanas de cada área.

En casos de utilidad y conveniencia públicas, debidamente fundadas, podrá reemplazarse la entrega de terreno por la realización de infraestructura u otra mejora por un valor igual o mayor al de dicho terreno, considerado este último con posterioridad a la subdivisión. Los valores inmobiliarios respectivos se determinarán mediante tasación oficial, con intervención de profesional independiente.

En casos de aperturas de calles que no configuren por sí mismas nuevas manzanas sino con las calles preexistentes, y que resulten convenientes para el mejoramiento del entramado vial urbano, se podrá eximir del cumplimiento de todos o alguno de los recaudos previstos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Respecto de los párrafos tercero y cuarto del presente punto, el Departamento Ejecutivo reglamentará los requisitos a cumplirse en tales casos.

Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán contemplar las siguientes disposiciones:

- 1. No serán computadas las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas, salvo se proponga una superficie mayor de lo mínimo estipulado en el artículo VIII.8i.***
- 2. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.***
- 3. Las parcelas transferidas al Municipio deben tener, como mínimo, el mínimo de superficie y frente autorizados para el área respectiva las requeridas para el área y acceso directo desde una calle.***
- 4. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.***

Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y Banco de tierras, sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión exigida será de una parcela mínima.

ARTÍCULO 20.º SUSTITÚYESE el punto VI.19 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.19. FACTIBILIDAD HÍDRICA

En caso de que el proyecto se ubique en áreas de restricción hídrica definidos por Obras Públicas y la Dirección de Hidráulica de Entre Ríos, se deberá hacer un estudio para detectar la presencia de Cursos y Sectores Hídricos Ecológicos que quedarán comprendidos dentro del “Suelo Protegido” de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo II “Clasificación del territorio” de la presente Norma.

ARTÍCULO 21.º SUSTITÚYESE el punto VI.23 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.23. De la presentación del Uso Conforme – Anexo II de Anteproyecto.

- 1. Todo propietario que pretenda desarrollar una urbanización dentro del ejido municipal deberá presentar una solicitud ante el Departamento Ejecutivo Municipal firmada por el/los titulares del/los inmuebles y por el proponente del proyecto, conjuntamente con un anteproyecto elaborado y firmado por un profesional **matriculado con incumbencias**, donde conste:*
- 2. Ubicación e identificación catastral del inmueble.*
- 3. Libre de deuda del inmueble y acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar.*
- 4. Presentación de planialtimetría de acuerdo al artículo VIII. 19a.*
- 5. Aptitud urbanística: Especificar distancias del emprendimiento a Instituciones educativas, Comisaría y estación de bomberos, Centros de Salud, Equipamiento Deportivo, cultural y comercial.*
- 6. Propuesta urbanística: Plano de Anteproyecto donde figuren: límites del terreno especificando medidas. Plano de replanteo, especificación de las medidas parciales y acumuladas, correspondientes a las calles manzanas, lotes, equipamiento, áreas verdes, cursos de agua y zonas deprimidas si se detectaran. Cómputo de superficies totales del proyecto especificando porcentajes de cesión de áreas públicas, calles y lotes comerciables. (según lo dispuesto en los artículos VI 3,4,5,6,8,9, 18 y 19)*
- 7. Factibilidad de Infraestructura de Servicios no provistos por el municipio: Energía Eléctrica y Gas.*
- 8. Fotografías del lugar e imagen satelital georreferenciada.*

ARTÍCULO 22.º SUSTITÚYESE el punto VI.25 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.25

*Dicha solicitud será contestada por la administración en un plazo de **30 días hábiles** para efectuar las observaciones mediante informe técnico fundado y/o emitir resolución de Prefactibilidad, la que tendrá validez por 18 meses de emitido el informe. Vencido el plazo deberá ser renovada.*

ARTÍCULO 23.º SUSTITÚYESE el punto VI.26 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.26. De la presentación del Proyecto Urbanístico.

De la presentación del Proyecto Urbanístico: Todo propietario que pretenda desarrollar una urbanización dentro del ejido municipal, deberá presentar una solicitud ante el Departamento Ejecutivo Municipal firmada por el/los titulares del/los inmuebles y por el proponente del proyecto,

conjuntamente con **Planilla de Uso conforme - Anexo 11** y un proyecto elaborado y firmado por un profesional habilitado, donde conste:

1. *Ubicación e identificación catastral del inmueble.*
2. *Libre de deuda del inmueble y acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar.*
3. *Memoria Descriptiva*
4. *De detectarse zona de SUELO PROTEGIDO por la Autoridad de Aplicación, el proyecto deberá cumplir con lo estipulado en los artículos VII19 b, c, d, e, y f.*

ARTÍCULO 24.º SUSTITÚYESE el punto VI.27 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.27

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar las aclaraciones y/o informes complementarios que sean necesarias del proyecto. Dicha solicitud será contestada por la administración en un plazo de 30 días hábiles para efectuar las observaciones mediante informe técnico fundado y/o emitir resolución de Factibilidad, la que tendrá validez por 18 meses de emitido el informe. Vencido el plazo deberá ser renovada.

ARTÍCULO 25.º SUSTITÚYESE el punto VI.29 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

2VI.29

*Para el caso de aquellos propietarios que no estuvieran en condiciones económicas de hacerse cargo de lo exigido en los artículos VI.8 al VI.20, la administración municipal podrá afrontar los costos del proyecto de parcelamiento compensando por Convenio Urbano **específico** (ver Cap. VII Instrumentos de Gestión, Convenios Urbanos) con el propietario dicho costo con superficie a convenir del mismo loteo. Se tendrá en cuenta el valor del mercado (tres tasaciones), y los costos de obra (presupuestos suscriptos por organismos y profesionales pertinentes). Dicha superficie se adicionará a la superficie exigida en el Art. VI.18 sobre cesiones de suelo. Toda acción que no estuviera avalada por e HCD será considerada nula.*

VI.30.

Ante las mismas condiciones planteadas en el artículo anterior(imposibilidad económica del propietario de cumplir con lo exigido) se plantea la posibilidad de ejecutar el loteo en forma gradual para así costear los avances de obra mediante la comercialización parcial de los lotes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

-Contar con la factibilidad de Proyecto Urbanístico completo planteado en los puntos VI.26 a VI.28.

- Partiendo de la superficie total aplicada al loteo, se podrá presentar un proyecto con aprobación general mediante expediente, y una aprobación por etapas donde en su primera etapa el propietario del inmueble pueda poner a la venta lotes para solventar los costos de la totalidad de la realización del proyecto. En estos casos se podrá autorizar la implementación de la primera etapa del loteo, sin que se encuentren ejecutadas las obras requeridas, otorgando el titular una garantía real de realización de las mismas, en un plazo máximo de 36 meses. La garantía real se otorgará sobre el inmueble en cuestión hasta cubrir un valor equivalente al 25% del remanente de los lotes habilitados para la venta. Los gastos de implementación de dicha garantía real serán en su totalidad a cargo del titular peticionante, el cual se liberará de la misma una vez efectivizadas las obras respectivas en tiempo y forma. La garantía real prevista en este párrafo podrá ser reemplazada por un seguro de caución, cuyo costo será igualmente a cargo del titular peticionante. En caso de incumplimiento de la ejecución de las obras en tiempo y forma por parte del titular el municipio deberá ejecutar la garantía otorgada o el seguro respectivo.

ARTÍCULO 26.º SUSTITÚYESE el punto VI.34 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.34

*En toda el área de promoción de acuerdo al Capítulo II de la presente Norma, se permitirá la subdivisión de lotes en: uno frentista y otro interior con acceso por **paso - acceso**, como caso de excepción y sujeto a las siguientes condiciones.*

- 1. El lote de origen tendrá un fondo mínimo de 35 metros.*
- 2. **El paso - acceso** tendrá un ancho mínimo de 1,40 m y máximo de 3,00m.*
- 3. El lote interno tendrá un área mínima de 100 metros cuadrados libre **del paso - acceso**.*
- 4. El lote frentista tendrá una superficie mínima de 150 metros cuadrados y un frente mínimo de 7 metros.*
- 5. **Los pasos -accesos podrán techarse sin usos estables solo asignado al acceso peatonal y vehicular siempre que la medida lo permita.***

ARTÍCULO 27.º SUSTITÚYESE el punto VI.35 del Capítulo VI del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VI.35

Casos de predios edificados: Se podrán dividir viviendas, comercios, o cualquier otro destino, en buen estado de conservación, construida en mampostería o con materiales de igual o mayor duración, las que deberán ser funcionalmente independientes que muestren en forma inequívoca la intención y posibilidad de su habitación definitiva en el concepto de unidades independientes. Dicha intervención se ajustará a las siguientes condiciones:

- 1. Cuando se trate de viviendas construidas en zona de Planta Urbana, cuyo nivel topográfico se encuentre por debajo de la cota de **riesgo hídrico promedio** del río Gualeguaychú, la cual se define en + 5.80 de la escala del I.G.M. Instituto Geográfico Militar. Sus características constructivas deberán ajustarse, en general, a las normativas municipales que rigen para la ejecución de edificios, y en particular a las Ordenanzas N° 12080/16 Costas Ribereñas, N° 8914/89 Yaguarí Guazú, N° 8913/89 Espacios verdes, N° 5807/59 Zonas Inundables, y a cualquier regulación posterior a la sanción de esta Norma que se realice sobre Área de Suelo Protegido en todo el ejido.*

ARTÍCULO 28.º INCORPÓRASE el punto VII.3.5 del Capítulo VII del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VII.3.5. CONTENIDO DE LOS CONVENIOS URBANOS

Se establecen con carácter enunciativo los contenidos que los Convenios urbanísticos, los cuales deberán precisar, a saber:

- a) **Definición y ámbito de aplicación.***
- b) **Objeto del convenio. Adhesión al anteproyecto de plan parcial / Especial / sectorial o Máster Plan.***
- c) **Disposiciones urbanísticas: Definición de trazados oficiales, indicadores urbanísticos generales y particulares: Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) y factor de ocupación total (F.O.T). usos, Altura máxima de edificación (A.M.E.), condiciones para el tratamiento del espacio público, pautas de preservación del patrimonio y otras disposiciones que se consideren pertinentes.***
- d) **Obligaciones asumidas por el urbanizador / desarrollador, referidas a:***
 - i. **la donación de tierras para trazados oficiales,***
 - ii. **donación de tierras para espacios verdes y comunitario,***
 - iii. **donación de tierras para el banco de Municipal de tierra,***

- iv. ejecución de obras de infraestructura según niveles de exigencia*
- v. Pago de la compensación económica en la modalidad y en el plazo que el mismo convenio urbano establezca.*
- vi. Otros derechos y obligaciones que sean necesarios para el desarrollo y ejecución del plan.*

e) Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.) podrá ser solicitado por la Autoridad de Aplicación, previo dictamen de la autoridad de aplicación municipal en materia de ambiente, siempre que la intervención urbana lo amerite por su escala u otras particularidades.

En casos en que el convenio afecte una propiedad del estado municipal, predio o espacio público, que comprometa con condiciones a largo plazo el presupuesto municipal u otras erogaciones que puedan afectar al erario público, la Autoridad de aplicación, previo dictamen de las áreas intervinientes técnicas, económicas y jurídicas, presentará el Convenio Urbano al H.C.D. para su tratamiento y aprobación.

ARTÍCULO 29.º SUSTITÚYESE el punto VIII.1 del Capítulo VIII del Anexo A de la Ordenanza N° 12.372/2019, el que quedará redactado de la siguiente manera:

VIII.1

Los planes, programas y proyectos son los instrumentos de actuación directa en el territorio que permiten alcanzar algunos de los objetivos.

Tienen un doble carácter: sirven de guía de la intervención urbanística y son orientadores de los recursos públicos de inversión.

Una vez definidos los Ejes de desarrollo y Objetivos del P.D.L.S se procederá a definir las prioridades y configurar los planes, programas y proyectos para que sean medibles y permitan el seguimiento de las metas y optimización de los recursos.

*Los que se enumeran a continuación son **algunos posibles** Planes Sectoriales, ya que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales, y deberán ser verificados de manera participativa, logrando amplio consenso entre vecinos, instituciones intermedias y barriales, universidades, colegios profesionales, asociaciones, O.N.G. y el departamento ejecutivo municipal.*

ARTÍCULO 30.º Toda documentación profesional vinculada a las previsiones de la presente deberá ser subscripta conforme a la normativa de la colegiatura correspondiente, de acuerdo a sus incumbencias.

ARTÍCULO 31.º DERÓGANSE las Ordenanzas N° 9.540/1991 y N° 12.211/2018.

ARTÍCULO 32.º Comuníquese, notifíquese, publíquese y cumplido, archívese.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 7 de JULIO de 2026.

Julieta Carrazza, Presidenta – Sonia A. Poletti Secretaria.

Es copia fiel que, Certifico.

Categoría de suelos	Zonas	Áreas	Tamaño Parcela		Posición de la Edificación				Ocupación de la parcela		Intensidad de la edificación	Volumen y Forma de la edificación
			Frete mínimo	parcela mínima	ORIENTACION	Retiro frente	Retiro Lateral	RETIRO C.M	FOS	Indice Permeabilidad	FOT	Altura máxima
Suelo Urbano	Zona urbana consolidada	C Central	3 mts.	50 m2	Norte	–	–	A los 7m retiro de 2,5m	0,85	–	–	Ver tamaño de lote Anexo 10
					Este - Oeste	A los 10 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
					Sur	A los 10 m retiro de 2,5m y a partir de los 12 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
		R1 Residencial	4,5 mts.	100 m2	Norte	–	–	A los 7m retiro de 2,5m	0,8	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	–	Ver tamaño de lote Anexo 10
					Este - Oeste	A los 10 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
					Sur	A los 10 m retiro de 2,5m y a partir de los 12 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
		R2 Residencial	7 mts.	180 m2	Norte	–	–	A los 7m retiro de 2,5m	0,7	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	–	Ver tamaño de lote Anexo 10
					Este - Oeste	A los 10 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
					Sur	A los 10 m retiro de 2,5m y a partir de los 12 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
	Zona urbana Promocionable	Ap1 Suroeste	7 mts.	180 m2	Norte	–	–	A los 7m retiro de 2,5m	0,8	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	–	Ver tamaño de lote Anexo 10
					Este - Oeste	A los 10 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
					Sur	A los 10 m retiro de 2,5m y a partir de los 12 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
		Ap2 Sureste	7 mts.	180 m2	Norte	–	–	A los 7m retiro de 2,5m	0,8	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	–	Ver tamaño de lote Anexo 10
					Este - Oeste	A los 10 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
					Sur	A los 10 m retiro de 2,5m y a partir de los 12 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
		Ap3 Noroeste	7 mts.	180 m2	Norte	–	–	A los 7m retiro de 2,5m	0,8	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	–	Ver tamaño de lote Anexo 10
					Este - Oeste	A los 10 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
					Sur	A los 10 m retiro de 2,5m y a partir de los 12 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
		Ap4 Noreste	7 mts.	180 m2	Norte	–	–	A los 7m retiro de 2,5m	0,8	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	–	Ver tamaño de lote Anexo 10
					Este - Oeste	A los 10 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				
					Sur	A los 10 m retiro de 2,5m y a partir de los 12 m retiro de 2,5m	–	A los 7m retiro de 2,5m				

Categoría de suelos	Zonas	Áreas	Tamaño Parcela		Posición de la Edificación				Ocupación de la parcela		Intensidad de la edificación	Volúmen y Forma de la edificación
			Frete mínimo	parcela mínima	ORIENTACION	Retiro frente	Retiro Lateral	RETIRO C.M	FOS	Indice Permeabilidad	FOT	Altura máxima
Suelo Urbano	Zona Urbana en vías de consolidación	R3 Residencial	15 mts.	450 m2		2,5 mts.	-	-	0,6		-	10 mts.
		Co1 Avenidas Río - centro-periferia	15 mts.	400 m2		Según zona	-	-	0,8	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	-	Basamento de 7m sobre L.M., retiro de 3m en frente y laterales y alcanza altura máxima 30m
	Zona Urbana Corredores	Co2 Urbano troncales	10 mts.	300 m2		Según zona	-	-	0,8	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	-	Ver Anexo 10 B
		Co3 Acceso Ejidales	-	-		-	-	-	-	-	-	-
		Co4 Acceso Troncales	-	-		-	-	-	-	-	-	-
		Co5 Caminos Costeros	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Suelo PERI-URBANO	Zona Quintas	Q Quintas	50 mts.	3600 mts.		-	-	-	0,3	-	-	-
Suelo RURAL	Zona Chacras	Ch Chacras	90 mts.	14800 mts.		-	-	-	0,2	-	-	-
	Zona Rural	R Rural	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Suelo PROTEGIDO	Zona Áreas especiales	GYG Gran Yaguari Guazú	-	-		-	-	-	-	-	-	-
		Zona 1 Península	15 mts.	Uso turístico y Recreativo 500m2, Uso vivienda individual 450m2		10 mts.	-	-	0,25 (Uso turístico y Recreativo) 0,5 (vivienda individual)	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	0,4 (para Uso turístico y Recreativo) 0,8 (Para vivienda individual)	12 mts. Sobre cota de riesgo hídrico
		Zona 2 Camino de la costa	15 mts.	450 m2		5 mts.	-	-	0,4	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	0,8	10 mts. Sobre cota de riesgo hídrico
		Zona 3 Costanera Norte	15 mts.	300 m2		Sobre basamento de 7m de altura, retiro de metros	-	-	0,8	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	3,0	Altura de Basamento 7m altura Total 15m
		Zona 4 Alineamientos Costanera Sur	10 mts.	200 m2		Optativos	-	-	0,5	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	2,5	12 mts. Sobre cota de riesgo hídrico
		Zona 5 Área Saladero	15 mts.	450 m2		5 mts.	-	-	0,4	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	0,8	12 mts. Sobre cota de riesgo hídrico
		Zona 6 Isla Libertad	10 mts.	300 m2		5m de frente y 5m de fondo	-	-	0,25	50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS	1,0	10 mts. Sobre cota de riesgo hídrico
		Área de amortiguación	-	-		Según proyecto	-	-	Según proyecto	-	Según proyecto	Según proyecto
		Paisajes culturales	-	-		Según proyecto	-	-	Según proyecto	-	Según proyecto	Según proyecto
		Área Industrial	-	-		Según proyecto	-	-	Según proyecto	-	Según proyecto	Según proyecto
		Área Equipamientos	-	-		Según proyecto	-	-	Según proyecto	-	Según proyecto	Según proyecto
		Área renovación Urbana	-	-		Según proyecto	-	-	Según proyecto	-	Según proyecto	Según proyecto

Ord. N°/2026

POT GCHÚ

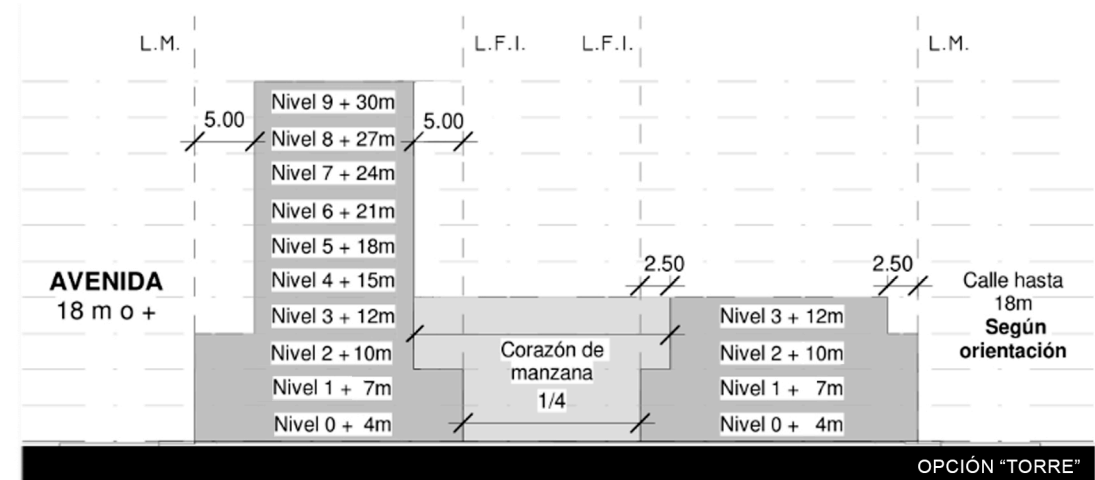
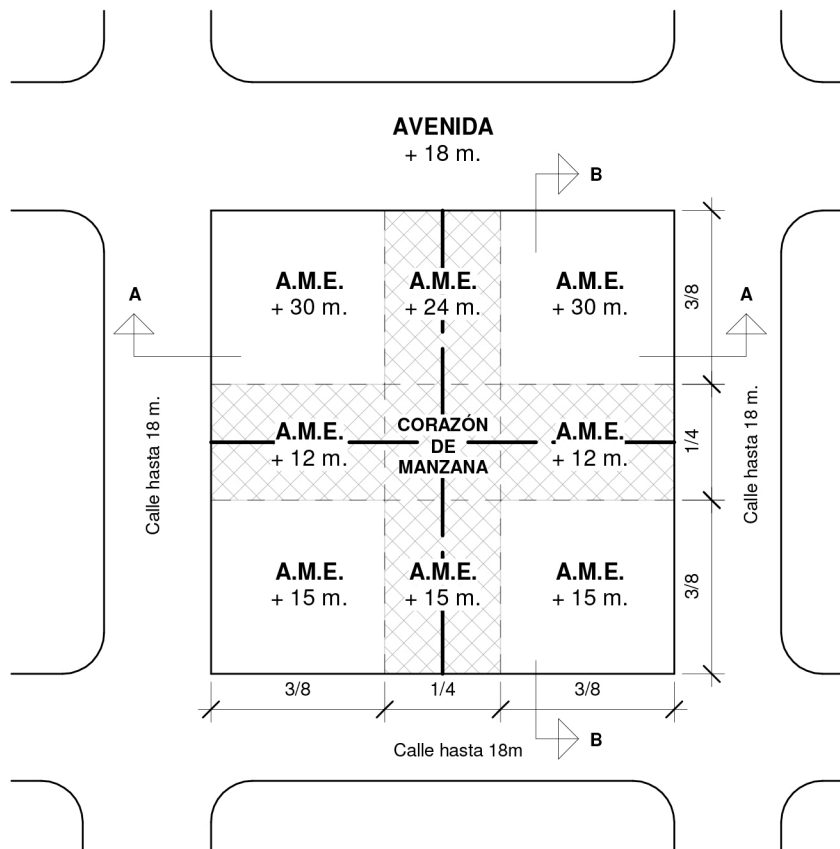
Anexo 4 B
Indicadores Urbanísticos

Parcela	Altura Máxima Edificación en avenidas de 18m o más			
	Ubicación en manzana		Incentivo Urbano	Observaciones
	Centro	Esquina		
Superficie hasta 400 m ²	12 metros	15 metros	Ver Capítulo III 2.7	Ver orientación de fachada
Superficie mayor a 400 m ²	24 metros	30 metros		

ZONA DE INCENTIVO URBANO

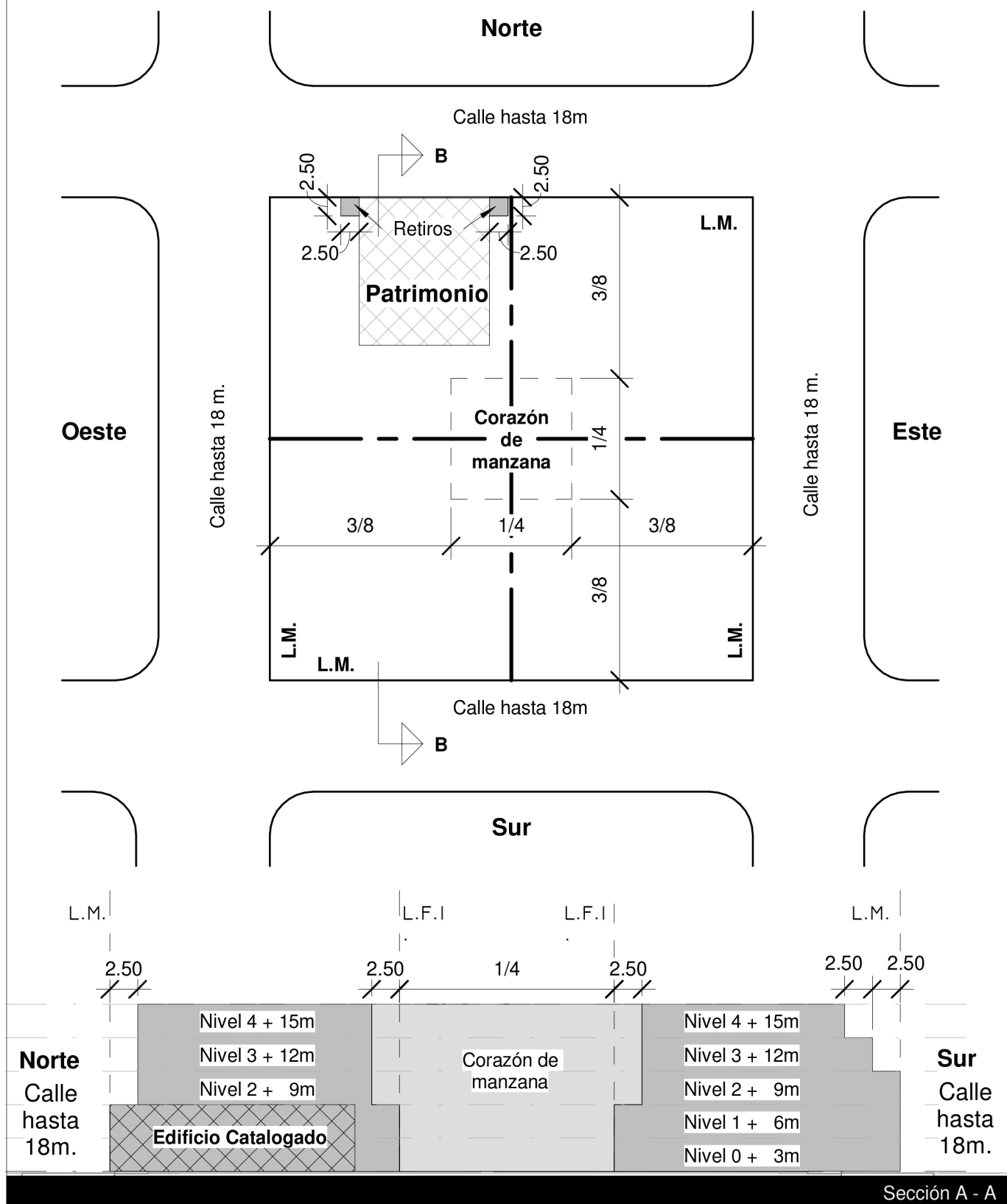
Planilla para Área Central - R1 - R2 - Área promocionable

"Para lotes de 400 m² o más y sobre avenidas mayores a 18 metros de ancho, se podrá optar por la opción "Torre" con retiros según Anexo 10 D, más Incentivos Urbanos Capítulo III. 2-7 "



Los edificios linderos a un edificio catalogado como patrimonio, una vez alcanzada la altura de fachada del patrimonio, tendrán:
Retiro de la L.M. de 2.50 m. y Retiro lateral de 2.50m.
Las demás condiciones se aplicarán de acuerdo a los otros anexos A - B - D.

PATRIMONIO



Sección A - A

Ver Cap. III 2.7 Incentivos urbanos

Ord. N°/2026

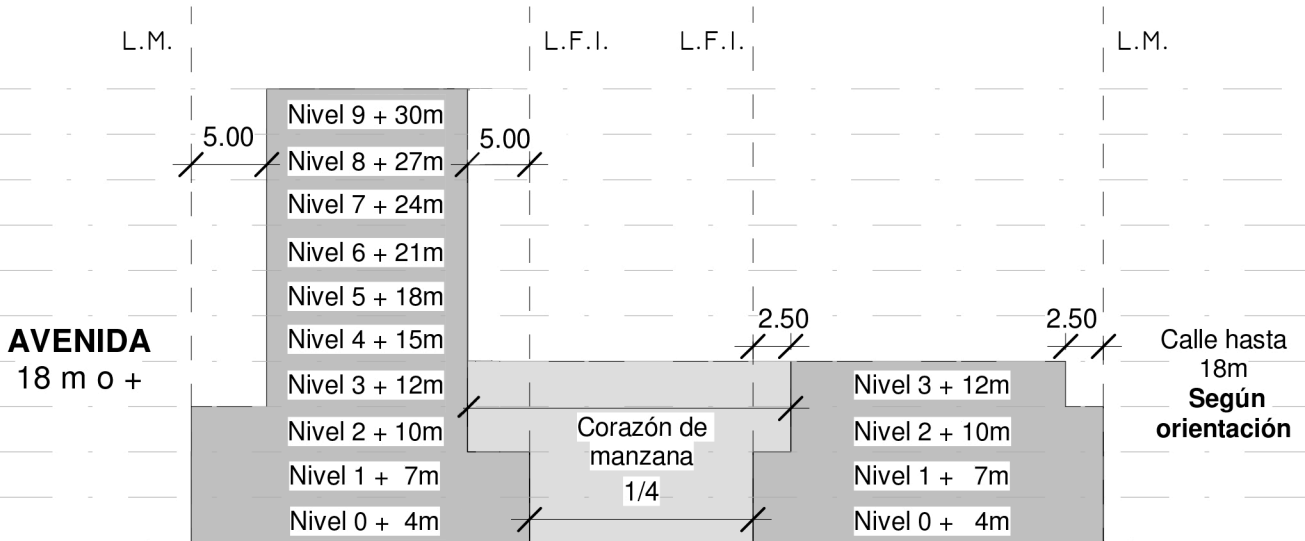
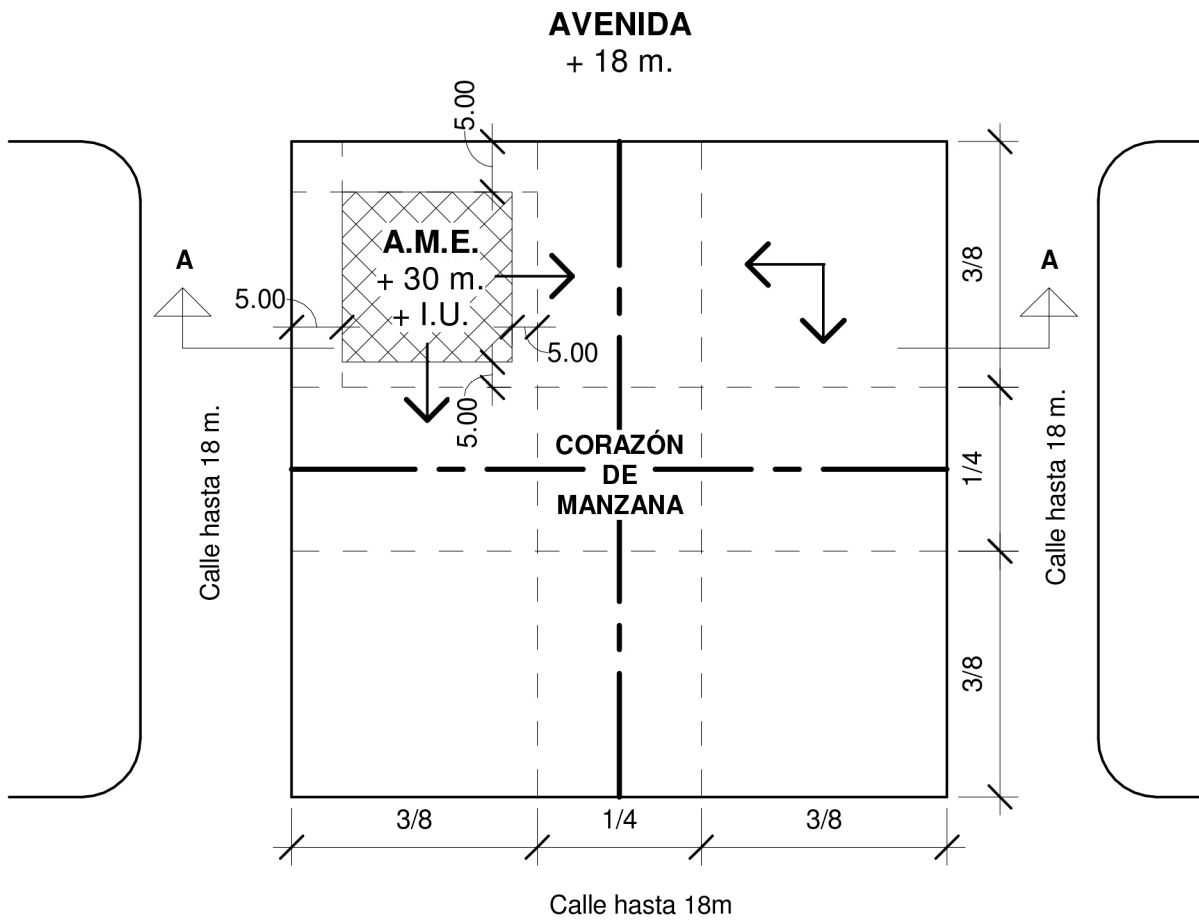
POT GCHÚ

ANEXO 10 C

Opción "TORRE"

Retiro L.M. de 5.00 m. Retiro lateral de 5.00 m.

La A.M.E. sobre avenidas podra extenderse hasta la mitad de cuadra lateral respetando los retiros correspondientes.



Sección A - A

Ord. N^o/2026

Ver Cap. III 2.7 Incentivos urbanos

POT GCHÚ

ANEXO 10 D

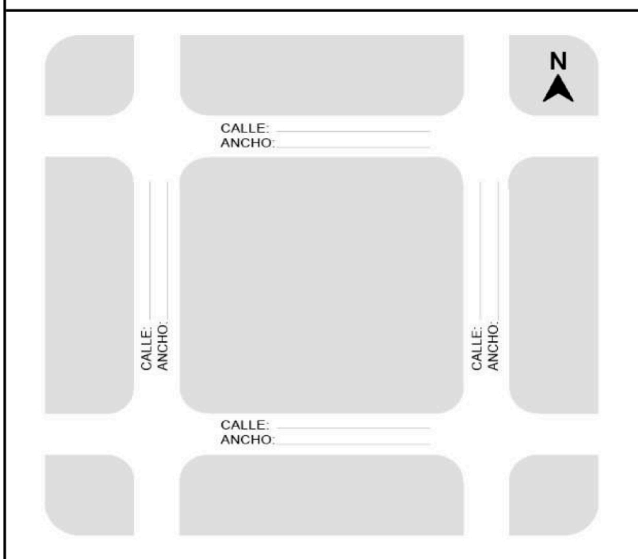


1 - IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Nombre del proyecto: _____

Propietario Desarrollador _____

Profesional responsable: _____ Matricula Nº _____



UBICACIÓN

Domicilio: _____

Plano de mensura Nº _____

Partida Municipal Nº _____

Distrito	Sección	Manzana	Parcela

SUPERFICIE / DIMENSIONES

Sup. Del terreno (m2): _____ Frente (m): _____ Fondo (m): _____

Sup. Cubierta existente: _____ Sup. Semi Cubierta existente: _____

Vínculo con el lote: Especificar relación jurídica con el inmueble: Propietario, Comodatario, Poseedor u otro

ZONA SEGÚN POT

Área: Central ☐ R1 ☐ R2 ☐ Promoción ☐ Rural ☐

2 - MEMORIA DESCRIPTIVA

Memoria:

3 - CONDICIONES FÍSICAS Y AMBIENTALES

Condición:	Resultado	Cumple	Observaciones
Cota topográfica del predio		Si ☐ No ☐	_____
Riesgo hídrico	Alto ☐ Medio ☐ Bajo ☐		_____
Presencia de cursos de agua		Si ☐ No ☐	_____
Suelo protegido		Si ☐ No ☐	_____
Factibilidad hidráulica		Si ☐ No ☐	_____

4- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE		
Servicio existente	Factibilidad	Observaciones
Red eléctrica	Si ☐ No ☐	
Agua potable	Si ☐ No ☐	
Red cloacal	Si ☐ No ☐	
Gas natural	Si ☐ No ☐	
Desagües pluviales	Si ☐ No ☐	
Alumbrado público	Si ☐ No ☐	
Telecomunicaciones	Si ☐ No ☐	

5- TRAMA VIAL Y ACCESIBILIDAD			
Parámetro:	Resultado	Cumple	Observaciones
Conexión a red vial primaria		Si ☐ No ☐	
Conexión a red vial secundaria		Si ☐ No ☐	
Ancho de calle proyectada		Si ☐ No ☐	
Continuidad de trama		Si ☐ No ☐	
Compatibilidad con PROVE		Si ☐ No ☐	

6- PROPUESTA URBANÍSTICA			
Sup. total del predio:		Sup. destinada a calles:	
Sup. destinada a espacios públicos:		Sup. Comercializable:	
Cantidad de lotes:		Lote mín.:	
		Sup. promedio de lote:	

7- CESIONES OBLIGATORIAS			
Tipo	Superficie	%	Cumple
Reserva fiscal			Si ☐ No ☐
Espacios verdes			Si ☐ No ☐
Calles			Si ☐ No ☐
Total cesiones:			

8- INFRAESTRUCTURA A EJECUTAR POR EL DESARROLLADOR		
Obra	Responsable	Observaciones
Apertura de calles		
Cordón cuneta		
Enripiado		
Alumbrado público		
Red de agua		
Red cloacal		
Energía eléctrica		

9- DICTAMEN TÉCNICO PRELIMINAR	
Resultado:	
Uso conforme ☐	
Uso Conforme con Condicionantes ☐	
Uso No Conforme ☐	
Observaciones:	

Firma técnico evaluador