

ORDENANZA N° 12372/2019.-

ART.1°.- APRUÉBASE el Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de San José de Gualeguaychú que como Anexo A forma parte integrante de la presente ordenanza.

ART.2°.- OBJETO

La presente Ordenanza rige la planificación y gestión urbana y rural del ejido del Municipio de Gualeguaychú, establece los principios y las estrategias de actuación territorial, los programas y proyectos de acción, regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y determina el sistema de gestión territorial.

El texto del siguiente artículo fue sustituido por el Art.1° de la Ordenanza N° 13087/26 quedando redactado de la siguiente manera:

ART. 3°.- 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.

El texto del siguiente artículo fue sustituido por el Art.2° de la Ordenanza N° 13087/26 quedando redactado de la siguiente manera:

ART.4°.- 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.

ART. 5°. - EFECTOS: El Plan de Ordenamiento aprobado por la presente Ordenanza es de orden público y las convenciones particulares no pueden modificarlas ni dejar sin efectos sus normas.

ART.6°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Designase como autoridad de aplicación de la presente norma a la Subsecretaría de Planeamiento o la dependencia que en un futuro pudiera reemplazarla.

El texto del siguiente artículo fue sustituido por el Art.3° de la Ordenanza N° 13087/26 quedando redactado de la siguiente manera:

ART.7°.- 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.

ART.8°.- CONVALIDACIÓN PROVINCIAL

De sancionarse una Ley de Ordenamiento Territorial a nivel Provincial, remítase el presente Plan de Ordenamiento, a los fines de que oportunamente se evalúe si se corresponde con dicha normativa y en su caso se convalide.

ART.9°.- VIGENCIA: El POT entrará en vigencia a partir del día 1 de enero de 2020.

ART.10°.- Inspección y control de la disciplina urbanística.

El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Plan, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes.

El texto del siguiente artículo fue sustituido por el Art.4° de la Ordenanza N° 13087/26 quedando redactado de la siguiente manera:

ART.11°.- PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN:

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

Encomiéndose 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.”

ART.12°.- DEROGACIONES:

DERÓGUESE por completo las Ordenanzas: N° 9542/1991 “Zonificación General”; N° 9541/1991 “Zonificación Comercial”; N°11996/2015 “Cocheras”; N°10321/1998 “Urbanizaciones Aisladas”; N° 10190/1996 “Baldíos para Uso Público con todas las modificatorias correspondientes a cada una de ellas, y toda otra que se oponga a la presente, y parcialmente, las Ordenanzas: N°5943/1961

“Subdivisión de Tierras del Ejido” en su Artículo N°26, Inciso b; y la Ordenanza N° 9650/1991 “Alturas de Edificación” en su Artículo N°1, inciso b.

El texto del siguiente artículo fue incorporado por el Art.5° de la Ordenanza N° 13087/26 quedando redactado de la siguiente manera:

ART.13°.- 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.

ART.14°.- COMUNIQUESE, publíquese, y archívese.

VER ANEXO ADJUNTO EN EL COMPENDIO “ANEXOS”

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 5 de diciembre de 2019.

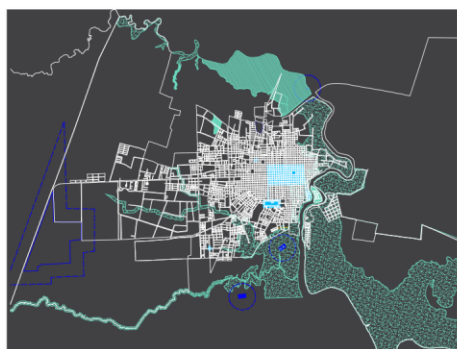
Jorge F. Maradey, Presidente – Leandro M. Silva, Secretario.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL GUALEGUAYCHÚ

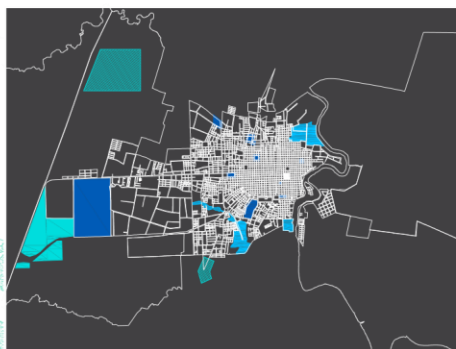
TERRITORIAL GU

2018 - 2028 PLAN DE OR

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2018 2028



SUELO PROTEGIDO



ÁREAS ESPECIALES



ÁREA CORREDORES

01. CAPÍTULO I - Principios, lineamientos, objetivos y premisas

- I.1. El principio básico del POT
- I.2. Lineamientos
 - I.2.a: Revalorización Histórico-Ambiental
 - I.2.b: Modernización del SOPORTE PRODUCTIVO
 - I.2.c: Compacidad y Descentralización
 - I.2.d: Mixtura y Equidad

02. CAPÍTULO II - Clasificación del territorio

- II.1. Categorías de Suelo
- II.2. Suelo URBANO
- II.3. Suelo PERIURBANO
- II.4. Suelo RURAL
- II.5. Suelo PROTEGIDO
- II.6. Categorías, zonas y áreas: cuadro síntesis
- IIA.1 ZONIFICACIÓN
 - IIA.1, IIA.2 Áreas de Regulación General y Especiales
 - IIA.3 Zona Urbana Consolidada
 - IIA.4 Zona Urbana Promocionable
 - IIA.5 Zona Urbana en vías de consolidación
 - IIA.6 Zona Urbana Corredores
 - IIA.7 ÁREAS ESPECIALES
 - IIA.7-1 GRAN YAGUARÍ GUAZÚ
 - IIA.7-2 PAISAJES CULTURALES
 - IIA.7-3 ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN
 - IIA.7-4 NUEVA ÁREA INDUSTRIAL
 - IIA.7-5 ÁREAS EQUIPAMIENTO
 - IIA.7-6 ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA

03. CAPÍTULO III - Normas de intensidad de uso de la edificación y sus disposiciones morfológicas.

- III.2. Condiciones a la edificación
 - III.2-1 Parámetros urbanísticos relativos al tamaño de la parcela
 - a. Frente Mínimo de parcela
 - b. Superficie mínima de parcela
 - III.2-2 Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela a.
 - Retiro de Frente
 - b. Retiro Lateral
 - c. Áreas Libres Obligatorias de Centro de Manzanas
 - III.2-3 Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - a. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
 - b. Índice de Permeabilidad (I.P.)
 - III.2-4 Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- a. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)
- III.2-5 Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - a. Altura Máxima de Edificación
- III.2-6 Parámetros urbanísticos relativos al estacionamiento de los vehículos

04. CAPÍTULO IV - Normas de Uso del Suelo

- IV.1 Consideraciones Generales
- IV.2 Definición de uso
- IV.3 Sobre Usos en las Áreas Especiales
- IV.4 Clasificación General de Usos
- IV.5 Tipos de Usos para determinar la localización
- IV.6 Mecanismos de Evaluación
- IV.7 Situaciones preexistentes
- IV.8 De los usos transitorios en terrenos baldíos

05. CAPÍTULO V - Nuevas Centralidades

- V.1. MODELO DE CIUDAD ACTUAL / MODELO DE CIUDAD PROPUESTO
- V.2. COMPONENTES DE LAS NUEVAS CENTRALIDADES
- V.3. MODALIDAD PARTICIPATIVA “CONTANOS DE TU BARRIO”
- V.4. ÁREAS PROGRAMÁTICAS
 - V.4-1 MUNILLA
 - V.4-2 VILLA MARÍA
 - V.4-3 SUBURBIO SUR
 - V.4-4 SAN ISIDRO
 - V.4-5 CIC NÉSTOR KIRCHNER
 - V.4-6 MÉDANOS
 - V.4-7 PUEBLO NUEVO
 - V.4-8 CUCHILLA
 - V.4-9 SAN FRANCISCO

06. CAPÍTULO VI - Nuevas Urbanizaciones y Condiciones a la Subdivisión

- VI.2. NUEVAS URBANIZACIONES
- VI.3. DEFINICIONES
- VI.8. PLAN RECTOR DE ORDENAMIENTO VIAL EJIDAL
- VI.14. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO
- VI.18. RESERVA FISCAL
- VI.19. CURSOS Y SECTORES HÍDRICOS ECOLÓGICOS
- VI.21. TRÁMITE ADMINISTRATIVO PARA LAS NUEVAS URBANIZACIONES
- VI.29. CONDICIONES A LA SUBDIVISIÓN

07. CAPÍTULO VII - Instrumentos de Gestión

- VII.3.1. Instrumentos complementarios de planificación
 - Planes Especiales o Parciales / Planes Sectoriales/ Máster Plan
- VII.3.2. Instrumentos de promoción y desarrollo

VII.3.2-1 CONVENIOS URBANÍSTICOS VII.3.2-
2 PREMIOS DE INCENTIVO
VII.3.2-3 CONSORCIOS
VII.3.2-4 CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS

VII.3.3. Instrumentos de promoción y desarrollo

VII.3.3-1 BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS

VII.3.3-2 RÉGIMEN DE MOVILIZACIÓN DE SUELO URBANO

VII.3.4. Evaluación de Impacto Ambiental

08. CAPÍTULO VIII - Planes, Programas y Proyectos

VI.2.1. Plan Integral Cuenca del Río Gualaguaychú

VI.2.2. Programa Integral de Accesibilidad, Prioridad Peatonal y Movilidad Sustentable, coordinado con Proyecto de Transporte Público Urbano

VI.2.3. Programa Municipal de Veredas PRO.MU.VE

VI.2.4. Plan de Reforestación Urbana y Conformación Vivero Municipal

VI.2.5. Programa de Incentivo de Economías Regionales – Plan de Alimentación Sana, Segura, Soberana

VI.2.6. Programa Turismo Gualaguaychú 365. Programa de Mejoramiento al Servicio Turístico.

VI.2.7. Programa de descentralización municipal y administrativa y fortalecimiento e integración de los CAPS

09. ANEXOS

- a. Anexo Gráfico 1: Categorías de suelo en el Ejido Gualaguaychú
- b. Anexo Gráfico 2: Zonificación
- c. Anexo 3: Límites de Zonificación
- d. Anexo 4: Tabla con Indicadores Urbanísticos
- e. Anexo 5: Factores que Inciden en la Clasificación de Comercio Molesto y Peligroso
- f. Anexo Gráfico 6: Localización de los usos según categoría
- g. Anexo Gráfico 7: Áreas Programáticas
- h. Anexo Gráfico 8: PROVE - Plan Rector de Ordenamiento Ejidal
- i. Anexo Gráfico 9: Relación Proporcional entre anchos mínimos de acera y calzada

POT01

CAPÍTULO I

Principios, lineamientos, objetivos y premisas

I.1. El principio básico del POT, que guiará la planificación y gestión urbana, rural y ambiental en el Ejido de Gualaguaychú, es el de constituirse como una herramienta que permita gestionar un

Modelo Territorial que mantenga la integridad de su patrimonio histórico, natural y construido, potencie una matriz productiva diversificada y que facilite el acceso a los beneficios de la vida urbana a todos los sectores de la población.

I.2. Dicho principio básico se apoyará en los siguientes lineamientos con sus respectivos objetivos:

I.2.a: Revalorización Histórico-Ambiental

Incorporar el patrimonio paisajístico, histórico, arquitectónico y cultural como componente esencial de una propuesta de ordenamiento y gestión de la ciudad, garantizando su protección y uso colectivo

- **Protección** del suelo productivo y de valor ecológico
- **Preservación** y cuidado de los cursos y bordes de agua
- **Puesta en valor** del patrimonio histórico – arquitectónico

Premisas Ambientales:

- Limitación al avance de la urbanización de loteo, alteraciones topográficas y usos incompatibles en áreas de interés natural, productivo y paisajístico, tanto en sectores urbanos como rurales.
- Identificación de Bordes de Preservación dentro del Ejido de Gualaguaychú, Ejido Pueblo Belgrano y Sectores de jurisdicción provincial a los fines de aplicar políticas de protección del Ambiente conjuntas.
- Definición de bordes de amortiguación ambiental de equipamientos sanitarios que generan impacto.
- Promoción y acompañamiento al PASSS y otros programas de ecología urbana con el objeto de alcanzar una ciudad sustentable.
- Promoción de programas de re-forestación en veredas para generar mejores condiciones ambientales urbanas. Incentivos y Asesoramiento

Premisas Culturales:

- Delimitación de sectores significativos por sus valores culturales (Paisajes Culturales), que merezcan protección, incorporando también los edificios ya catalogados por Ordenanza y plantear un tratamiento particular de cada área que contemple el diseño del espacio público y del perfil edilicio en general, incorporación de usos especiales e inserción en el recorrido turístico informativo.
- Promoción de Convenios e incentivos.

I.2.b: Modernización del SOPORTE PRODUCTIVO

Mejorar la infraestructura para el desarrollo productivo de manera de fortalecer la matriz diversificada de la economía local (industrial, agropecuaria, logística y turística).

- **Mejora** de las vías de conectividad regional e internacional
- **Desarrollo** de una plataforma industrial y logística sustentable
- **Renovación** urbana y comercial para el desarrollo turístico

Premisas

- Promoción para el desarrollo de una plataforma industrial y logística sustentable con la finalidad (entre otras) de reducir el impacto del transporte de carga en la trama vial urbana. Parque Industrial Municipal
- Promoción de producción local limpia en zonas de contención del crecimiento y expansión urbana (Cinturón Verde) en consonancia con el PASSS.
- Incorporación de nuevas áreas al circuito turístico local mediante el desarrollo de sus potencialidades ambientales y culturales.

I.2.c: Compacidad y Descentralización

Alentar una modalidad de urbanización que se proponga un uso más eficiente y racional del recurso suelo y de la energía, a la vez que recupere sitios de la ciudad para el desarrollo de nuevas actividades que descompriman su área central.

- **Control** de la expansión y completamiento de vacíos urbanos • **Descentralización** de actividades administrativas
- **Promoción** de sitios de valor urbanístico para nuevos desarrollos multifuncionales

Premisas Físico/Espaciales:

- Revisión y Actualización de zonas ejidales homogéneas, incorporando Indicadores Urbanísticos y Usos del Suelo.
- Sanción de herramientas de gestión del suelo que tiendan a la consolidación del área urbana ante la presencia de grandes vacíos en desuso. De esta manera se evitaría el crecimiento extensivo y su avance sobre áreas de interés natural, productivo y paisajístico.
- Implementación de nuevas alturas de edificación en relación a densidades, perfiles urbanos y condiciones de saneamiento deseadas para ciudades intermedias.
- Promover una fluida comunicación vial y de transporte bajo un concepto de integración física de las distintas zonas y áreas ejidales. Generar mecanismos que garanticen la prioridad de dar continuidad a la trama vial aún no concretada la subdivisión.
- Creación de nuevo suelo urbanizado según principio de desarrollo integral y sostenible que garantice la calidad urbana de las futuras áreas residenciales y mixtas en materia de infraestructuras, equipamientos y espacios verdes.

- Desarrollo de Zonas Urbanas degradadas y en desuso que presentan potencialidades para nuevas actividades recreativas inclusivas y ambientalmente amigables. Alentar inversiones públicas y privadas.
- Recuperación de Equipamiento Urbanos en desuso, puesta en valor de los mismos y de su entorno inmediato con actividades acordes a las demandas actuales. Incorporarlos como Polos de desarrollo de Nuevas Centralidades.
- En nuevas urbanizaciones reglamentar la apertura de nuevas calles con anchos mayores, veredas más amplias y arboladas con espacios verdes para promover mejores condiciones de circulación peatonal e interacción social.
- Viabilización de la continuidad de las avenidas principales y calles troncales para una adecuada estructuración de la trama urbana.

I.2.d: Mixtura y Equidad

Orientar el desarrollo de Gualeguaychú hacia una ciudad que se proponga una mayor integración e inclusión social recurriendo a proyectos y acciones que distribuyan equilibradamente los servicios a todos los sectores de la población.

- **Mejora** en el acceso al suelo y la vivienda para distintos sectores de la población
- **Dotación equilibrada** de equipamientos urbanos y espacios públicos
- **Nuevas urbanizaciones** con diversidad de tipos de viviendas

Premisas Sociales:

- Sanción de instrumentos urbanísticos de movilización de tierras ociosas con la finalidad de facilitar el acceso a la tierra para vivienda dentro de la planta urbana. GRAVÁMENES A INMUEBLES EN DESUSO.
- Intervención del Estado en el mercado inmobiliario adquiriendo terrenos dentro del Ejido y disponiendo enajenaciones a valores menores a los que actualmente se fijan en las relaciones entre particulares. BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL.
- Descompresión del área central mediante la generación de Nuevas Centralidades. Nuevos centros urbanos barriales a partir del incentivo de sus potencialidades y características identitarias definidas.
- Aumentar los porcentajes Cesión de Suelo destinado a Espacios Verdes Públicos Recreativos, previendo superficies más generosas y aprovechables.

POT 02

CAPÍTULO II

Clasificación del Territorio

II.1

La Municipalidad de Gualeguaychú clasifica el suelo de su jurisdicción en las siguientes categorías:

1. SUELO **URBANO**
2. SUELO **PERIURBANO**
3. SUELO **RURAL**
4. SUELO **PROTEGIDO**

II.2

Se entiende por **URBANO** al suelo destinado a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

Éste suelo, a su vez se divide en las siguientes zonas:

- 1.A:** Zona Urbana **Consolidada** provista de todos los servicios, con un porcentaje de ocupación mayor al 80%
- 1.B:** Zona Urbana **Promocionable** servida casi en su totalidad, pero con una gran disponibilidad de tierra ociosa.
- 1.C:** Zona Urbana **en Vías de Consolidación** hacia donde la ciudad ha crecido de manera espontánea, con carencia en la mayoría de los sectores de servicios básicos de infraestructura.
- 1.D:** Zona **Corredores** vías de conexión que atraviesan distintas zonas del ejido y que según su función son caracterizadas y dotadas de indicadores diferenciales.

II.3

Se entiende por Suelo **PERIURBANO** al que alberga actividades que sirven tanto a lo Urbano como a lo Rural.

La **Zona de Quintas** es la destinada predominantemente a explotaciones intensivas frutihortícolas, de esparcimiento, recreativas y deportivas con vivienda permanente o transitoria de baja densidad.

II.4

Se entiende por Suelo **RURAL** al que alberga usos relacionados a la actividad productiva agrícola, ganadera, forestal y/o extractiva. La vivienda es en estas zonas de tipo rural.

Zona de Chacras es la destinada a explotaciones intensivas de tipo agrícola-ganaderas, forestales, de extracción minera, con vivienda de tipo rural.

Se entiende por **Zona Rural** a la destinada a explotaciones intensivas o extensivas con predominio de la economía rural agrícola-ganadera, forestal y de extracción minera. Se regirá por el concepto de zona rural y unidad económica correspondiente dado por Ley de la Provincia y lo determinado por éste Municipio en la presente normativa y subsiguientes.

Las condiciones del desarrollo del Suelo RURAL se estipularán en el **Máster Plan Zona Rural**. (Ver Cap. VII Instrumentos de Gestión), para el mismo serán considerados los siguientes factores:

- Relevamiento de la situación productiva actual del sector Rural, Chacras y Quintas (Periurbano), como un abordaje en detalle de los mismos en función de poner en práctica el Plan de Alimentación Sana, Segura y Soberana, en vigencia desde el 2017, citado en el Capítulo VIII.
- Incorporación de estudios del INTA sobre condiciones agropecuarias para cada una de las unidades taxonómicas de suelos presentes en el Ejido, que permita delimitar los suelos potencialmente productivos así como evitar la erosión y degradación de los suelos vulnerables. Constituye una buena base para planificar el uso de las tierras, permitiendo orientar el otorgamiento de créditos, definir áreas obligatorias y experimentales para la aplicación de la Ley Provincial Bosques Nativos N° 10284/14 contemplada en la aplicación de Suelo Protegido, conocer los posibles deterioros de eventuales desmontes, etc.

II.5

Suelo **PROTEGIDO** tiene prelación sobre cualquiera de las categorías anteriores y a su vez puede estar incluido dentro de cualquiera de ellas. Es el que contiene a las áreas que envisten valor patrimonial desde el punto de vista ambiental y cultural y que requieren de un tratamiento particular debido a requerimientos de preservación. El Suelo protegido contiene a las áreas de Reserva Natural (de dominio público y privado), Humedales, Lagos, Ríos, Arroyos, Bosque Nativo, Áreas de Amortiguación, Suelo de Utilidad Pública para la realización de obras de Infraestructura y Áreas de protección de Patrimonio Histórico-Cultural.

II.6

Los límites espaciales a las distintas categorías de suelo se establecen en el Anexo Gráfico N°1, mientras que los límites de las de las Zonas Urbanas, Quintas, Chacras y Rural se establecen en el Anexo Gráfico N° 2. Por escrito se detallan en el Anexo N° 3.

CATEGORÍA	ZONAS	ÁREAS
1 SUELO URBANO	A URBANA CONSOLIDADA	C - CENTRAL
		R1 - RESIDENCIAL
		R2 - RESIDENCIAL
	B URBANA PROMOCIONABLE	Ap1 - SUROESTE
		Ap2 - SURESTE
		Ap3 - NOROESTE
		Ap4 - NORESTE
	C URBANA EN VÍAS DE CONSOLIDACIÓN	R3 - RESIDENCIAL
	D URBANA CORREDORES	Co1 - Av. Río, Centro, Periferia
		Co2 - Urbano Troncales
		Co3 - Accesos Ejidales
		Co4 - Accesos Troncales
		Co5 - Caminos Costeros

2 SUELO PERIURBANO	A ZONA DE QUINTAS	Quintas
3 SUELO RURAL	A ZONA DE CHACRAS	Chacras
	B ZONA DE RURAL	Rural
4 SUELO PROTEGIDO	A ZONAS ESPECIALES	GYG - Gran Yaguarí Guazú
		PC - Paisajes Culturales
		AA - Áreas de Amortiguación
		Ai - Área Industrial
		EQ - Áreas Equipamiento
		ARU - Área de Renovac.Urbana

IIA. ZONIFICACIÓN

IIA.1

Las Zonas Urbanas, de Quintas, de Chacras y Rural se dividen en Áreas. Hay áreas de Regulación General y Áreas Especiales.

Parte de las Áreas Generales (las Promocionables) y todas las Áreas Especiales están sujetas a un Régimen Urbanístico Específico y su desarrollo será sujeto de Máster Planes y Planes Parciales, ambos instrumentos se describen en el Capítulo VII. Se expresan en el presente POT lineamiento generales que conducirán los posteriores desarrollos.

IIA.2

1. Las **Áreas de Regulación General** son sectores del territorio municipal con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos y ambientales, en cuanto a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Gualaguaychú.
2. Las **Áreas Especiales** son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características de localización, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Gualaguaychú.

IIA.3

La **Zona Urbana Consolidada** se compone de las siguientes Áreas:

ZONA	NOMBRE	CARACTERÍSTICAS
------	--------	-----------------

URBANA CONSOLIDADA	1	CENTRAL C	Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa. Vital, al límite de sus capacidades. La intención es descomprimir, descentralizar actividades, conservar su perfil histórico identitario, revalorizar, limitar alturas. Predominan los usos comerciales, educativos, culturales y administrativos.
	2	RESIDENCIAL R1	Sector consolidado de uso mixto, predominantemente residencial, de densidad media. Cuentan con servicios de agua y cloaca, con calles pavimentadas. Combina el uso residencial con actividades comerciales y de servicios.
	3	RESIDENCIAL R2	Sectores residenciales con características suburbanas pero que ya quedaron insertas en áreas consolidadas de la ciudad y se presenta la necesidad de mantener sus cualidades de origen como fortalecimiento de su identidad. Se conservan usos meramente residenciales, baja altura, retiros en algunos casos. Ej: Barrio Parma, Urquiza al Oeste, Rioja al Oeste, Loteo Arocena.

IIA.4

La **Zona Urbana Promocionable** se integra por áreas que se ubican al límite del Área de Promoción Urbana y tienen dos características muy fuertes:

- Alta presencia de terrenos ociosos
- Presencia de Servicios de Infraestructura básicos (Agua, Cloaca, Pavimento o Cordón Cuneta)

Estas áreas requieren de acciones que impulsen su consolidación. En éste sentido las Ordenanzas de Banco de Tierras N° 12249/2018 y Sobretasas N° 12281/2018 son algunas de las herramientas que permitirán la movilización de suelo urbano en dichas áreas.

El desarrollo de éstas áreas tendrá dos objetivos fundamentales: aprovechar las infraestructuras instaladas en el sector, promoviendo mayores densidades (250/300 habitantes por hectárea); suplir la carencia de equipamientos básicos y de usos comerciales, recreativos, culturales y administrativos altamente demandadas por los vecinos.

El desarrollo de cada una de éstas áreas se llevará a cabo a través de un Plan Parcial (ver Cap. VII). Mientras tanto adquieren los indicadores R1, salvo excepciones a detallar.

ZONA	NOMBRE	CARACTERÍSTICAS
------	--------	-----------------

URBANA PROMO- CIONABLE	AP1 SUROESTE	Sujeta a Proyecto de Sistematización de la Cuenca Oeste. Sector en proceso de consolidación, con grandes superficies vacantes (130 has.) servida casi en su totalidad (Agua, Cloaca, Electricidad). Particularidades: Sector Inundable, escurrimiento de la Cuenca Oeste a través de la Cañada de María Gómez, la cual, a través de una correcta canalización presenta potencialidades para el desarrollo de un parque lineal que cubriría las necesidades de espacio verde público para todo el sector. Puntos emblemáticos: Almacén de Pereda, Laguna Palavecino y Cañada de Gómez. 2 Nueva Centralidades: Médanos y Suburbio Sur
	AP2 SURESTE	Los barrios que integran este sector (Pueblo Nuevo, Munilla, Villa María, Yapeyú, Trinidad, entre otros) están sujetos a futuros procesos de cambio debido la aparición de nuevas actividades que implican dinámicas diferentes a las que se desarrollaban en el sector: Costanera del Tiempo, Polo Educativo, apertura de un Nuevo Espacio Público en el predio del Frigorífico y futura refuncionalización y puesta en valor del edificio. Estas nuevas actividades sumadas a la disponibilidad de tierras van a generar ofertas y demandas para las cuales el sector debería estar preparado para encauzar y aprovechar mejor. Las actividades nuevas determinarán otros actores en el sector, nuevos usuarios: Turistas, Estudiantes. Determinar sectores para edificios de viviendas que se ajusten a los requerimientos de los nuevos usuarios, habilitar mayores densidades, promover actividades que incentiven el movimiento nocturno como bares y comedores, entre otras acciones, van a considerarse en el desarrollo del Máster Plan del Sector. Nueva Centralidad: Villa María, Tramo de Renovación Urbana Avenida Parque.
	Ap3 NOROESTE	Sector con servicios de Infraestructuras casi completos y con numerosas hectáreas vacantes. Se define y perfila como un barrio residencial, actualmente es uno de los que mayor oferta de terrenos presenta, debido a la aparición de emprendimientos inmobiliarios. Un aprovechamiento de la tierra, mediante la promoción de mayores densidades, y la determinación de los espacios necesarios para la provisión de los equipamientos y los espacios verdes en cantidad y calidad que aseguren una buena calidad de vida, serán los ejes del desarrollo de un Plan Parcial para el Sector. Nueva Centralidad: Perigan
	Ap4 NORESTE	Sector de asentamientos informales, degradado y con grandes superficies de tierra ociosa y que actualmente debido al Programa Hábitat Suburbio Norte está en proceso de valorización, mediante el completamiento de infraestructuras de agua y cloaca, Red Vial (Asfalto en algunas calles, Mejorado y Cordón Cuneta en otras), Red eléctrica. El completamiento de este programa traerá grandes beneficios al sector y habilitará más cantidad de tierras para viviendas y otros usos. Una de las grandes particularidades de este sector es la gran superficie de tierras públicas que componen el predio de Plaza de Aguas (Ver ARU Plaza de Aguas). Nuevas Centralidades: Polo Institucional Tribunales, Tramo de Renovación Urbana Bv. Montana

IIA.5

La Zona Urbana **en vías de consolidación** es integrada por las áreas residenciales R3. Están dentro de la denominada Planta Urbana, pero requieren del completamiento de infraestructuras.

ZONA	NOMBRE		CARACTERÍSTICAS
URBANA EN VÍAS DE CONSOLIDACIÓN	4	RESIDENCIAL R3	Sectores que actualmente están dentro de Planta Urbana pero que no tienen su infraestructura completa.

IIA.6

También forma parte del Área Urbana el sistema vial existente y las parcelas frentistas a los mismos tendrán distintitos indicadores y usos según a que corredor pertenezcan y en base a la caracterización deseada para cada una de estas vías.

Se propone jerarquizar estas vías con mayor tendencia de uso, distinguiéndolas con usos mixtos (vías comerciales y administrativas y residenciales) e indicadores con mayor densidad que estructuren equitativamente el territorio garantizando la conexión entre los barrios y sean corredores que faciliten la aplicación de sistema de Transporte Público Urbano y Movilidad sustentable detallado en el Capítulo VIII 2.2.

Los corredores se clasifican de la siguiente manera:

TIPO DE VÍA	CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES Y URBANO AMBIENTALES	PRINCIPALES CARAC. GEOMÉTRICAS
Avenidas de Conexión CentroPeriferia CO1	Frentistas a Avenidas y Bulevares que ofician como circunvalación de conexión rápida entre el CentroPeriferia y el Río del área urbana, fomentando la descentralización de los usos en los diferentes sectores. Son arterias de doble mano conectoras. Se desarrollan usos mixtos (residencial, comercios, administrativos) y se aplica un sistema integrado de accesibilidad, bici-sendas y transporte público	Ancho mínimo entre líneas municipales de las Avenidas Existentes: entre 20 y 30 metros.
Urbanos Troncales CO2	Frentistas a arterias interconectoras NORTE – SUR, ESTE- OESTE entre los diferentes barrios de la ciudad, brindando un ágil tránsito automotor y peatonal. Se desarrollan usos mixtos (residencial, comercial y administrativo) y se aplica un sistema integrado de accesibilidad, bici-sendas y transporte público.	Ancho mínimo entre líneas municipales de los corredores existentes: entre 13 y 15 metros.
Accesos Ejidales CO3	Son vías que permiten una rápida vinculación entre el ejido de la ciudad y sus zonas rurales.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 30 (treinta) metros.
Accesos Troncales CO4	Son vías que tienen como función vincular la ciudad con su región y con el resto del país. El ancho mínimo será el determinado por la dirección Nacional de Vialidad o Provincial.	Determinado por Dirección Nacional de Vialidad.

Caminos Costeros CO5	Son caminos aledaños a cursos de agua que permiten dan continuidad con acceso público a sectores ribereños. Con incentivos por parte del ámbito municipal, promover la continuidad de estos caminos a través de Convenios con Propietarios. (Ver Área Especial Gran Yaguarí Guazú GYG).	
---------------------------------------	---	--

IIA.7

Las Áreas Especiales se clasifican en:

1. Gran Yaguarí Guazú – **GYG**
2. Paisajes Culturales – **PC**
3. Área de Amortiguación – **AA**

Las tres anteriores pertenecen a la categoría de suelo denominado **PROTEGIDO**

4. Área Industrial – **AI**
5. Áreas de Equipamiento – **AE**
6. Áreas de Renovación Urbana – **ARU**

IIA.7.1

El Área Especial **Gran Yaguarí Guazú** contiene todas las zonas delimitadas por la Ordenanza 8991/89 y amplía su influencia a otros cursos de agua y áreas bajas abnegadas por lluvias o afluencia de napa freática superficial EN TODO EL EJIDO de Gualeguaychú, incluyendo el área urbana.

Colchón natural que preserva los cursos de agua y aledaños y controla los usos que puedan ponerlos en riesgo como valle de inundación natural en épocas de creciente.

Para su delimitación serán consideradas las Leyes Provinciales:

- Bosques Nativos N° 10284/14 y su decreto reglamentario N° 411/18
- Definición de líneas de ribera y zonas de riesgo hídrico N° 9008/96

Hasta tanto no se formalice el **Máster Plan Gran Yaguarí Guazú** (Ver Cap. VII instrumento Máster Plan) que desarrollará esta Área se continuarán aplicando las Ordenanzas existentes:

- Zonas Inundables N° 5807/59
- Yaguarí Guazú N° 8914/89
- Costas Ribereñas N° 12080/16

Se debe delimitar concretamente su área de influencia con cooperación de hidráulica de la Provincia (Autoridad de Aplicación de la Ley N° 9008) y sectorizarla de acuerdo a igualdad de características. Se aplicarán indicadores, usos permitidos y sobre todo los no permitidos, similar al proceso llevado a cabo en la Yaguarí Guazú. Además, se regulará el vertido de efluentes y utilización de residuos peligrosos en estas áreas.

Se aplicarán Incentivos a la conversión de parques públicos para acceso al río, uso recreativo, turístico y educativo ambiental. Se pretende detectar sectores como potencial

para Reserva Natural. Practicar convenios con privados para extender caminos costeros con sectores de uso público.

Se presenta la necesidad de extender su incidencia en las márgenes que no pertenecen sólo a jurisdicción Municipal (el ejido de Pueblo Belgrano y jurisdicción Provincial) para que forme parte de un Plan conjunto que regule la cuenca del río Guauguaychú en su desarrollo.

La Actual Ordenanza Yaguarí Guazú que permanecerá vigente hasta tanto no se revise y amplíe su alcance mediante el desarrollo de esta área especial se compone de las siguientes zonas:

SUELO	NOMBRE		CARACTERÍSTICAS
PROTEGIDO YAGUARÍ GUAZÚ	1	ZONA PENÍNSULA	Pulmón Urbano principal. Área Natural Protegida en su faz ambiental y ecológica.
	2	ZONA CAMINO DE LA COSTA	Área protegida en su faz ambiental, recreativa y turística.
	3	ZONA COSTANERA NORTE	Área protegida en su faz ambiental, recreativa y de preservación histórico/estética.
	4	ZONA ALINEAMIENTOS COSTANERA SUR	Comprende el Parque Sur, destinado al uso recreativo y turístico a escala urbana. Área parque recreativo, turístico y deportivo.
	5	ZONA SALADERO	Es el área que en la actualidad ocupa el Frigorífico. Gchú y la Avícola Gchú, que se confirma en su carácter industrial sobre el río pero limitado a la actividad naval exclusivamente, con la excepción de los frigoríficos existentes. Área Parque recreativo, turístico, deportivo, institucional, residencial e industrial inocuo.
	6	ZONA ISLA LIBERTAD	Área residencial-turística y de preservación ambiental y ecológica, pulmón urbano principal. Deberá contar con un 10% de su superficie total destinada a Parque Público

IIA.7.1

Los **Paisajes Culturales** son áreas que presentan las mayores concentraciones de edificios históricos, sitios o ambientes de interés histórico, simbólico, paisajístico o patrimonial.

Los Paisajes Culturales se desarrollarán mediante un Plan Parcial (ver Capítulo VII instrumento Plan Parcial).

Se prevé un tratamiento particular del área desde el espacio público y el perfil edilicio en general.

Se pretende avanzar en la discriminación por categorías aplicando restricciones al dominio según grado de protección edilicia.

Se hará uso del instrumento “Convenios Urbanísticos” estipulados en el Capítulo VII.

Hasta tanto no se formalice regirán las Ordenanzas:

- Creación del Programa de Preservación y Catálogo Oficial de Bienes N° 9683/91
- Altura de Edificación sobre Plazas Fundacionales N° 9650/91 y posterior modificación N° 12211/2018.
- Ampliación del Catálogo N° 10516/01 Las áreas detectadas hasta el momento son:

ÁREAS ESPECIALES “PAISAJES CULTURALES” PC	
NOMBRE	
1	Casco Fundacional y Área Central
2	Puerto y Calle Alem
3	Ferrocarril
4	Almacén de Pereda
5	Azotea Lapalma
6	Los Antepasados

II. 7.3

Las **Áreas de Amortiguación (AA)** presentan limitación de usos o prohibición de edificación en radios referentes a: Pase de cables de energía de alta tensión, gasoductos, acueducto, toma de agua (restricción de usos de fertilizantes o agrotóxicos, pozos absorbentes, etc), planta de tratamiento cloacal, planta de tratamiento de desagües industriales, etc).

Las Áreas detectadas hasta el momento que requieren éste tratamiento mediante Plan Parcial son:

- **Parque Industrial Gualeguaychú** (regulado por Ord.N° 9543/91 Zonificación Área Industrial; art.N°4)
- **Planta de Tratamientos Cloacales** (regulada por Ord.N° 10573/02 Restricción Administrativa Laguna Sanitaria)
- **Toma de Agua para Planta Potabilizadora:** a través de un Plan Parcial se plantea la necesidad de determinar restricciones de usos nocivos en un radio determinado para evitar posible contaminación al tipo de uso.
- **Planta de Tratamiento de Residuos Domiciliarios (Ecoparque):** a través de un Plan Parcial se plantea la necesidad de limitación de usos o prohibición de edificación en radio considerado por sus características.
- **Planta de Tratamiento del P.I.G.**
- **Aeródromo**
- **Autódromo**

II. 7.4

La **Nueva Área Industrial** se plantea a partir de absorber la alta demanda de emprendimientos cooperativos en nuestra ciudad, los cuales el Municipio ha incentivado y considerado como una alternativa de oportunidad laboral en estos últimos años. La iniciativa se basa en la creación de un espacio no oneroso que nucleee este tipo de actividad y cuya premisa principal sea que en su procedimiento no implique la generación de efluentes (Industria seca), complementándose con las características del ya existente Parque Industrial Gualeguaychú (PIG).

Esta disposición asegurará un bajo impacto de localización; aún así se contempla la realización de los debidos estudios de Impacto Ambiental para determinar la necesidad de delimitación de un Área de Amortiguación y tratamiento de efluentes propios del emprendimiento.

En relación a su localización, se plantea cercano a la Ruta Nacional 14 y con vinculación al Área Urbana y el proyecto de circunvalación de nuestra ciudad. En este sentido, la incorporación de un **Centro de Logística** con el propósito de control de cargas y ordenamiento del tránsito pesado en el área urbana, será de utilidad para este emprendimiento industrial y cualquier otro relacionado, incluyendo el Parque Industrial Gualeguaychú.

La Nueva área industrial, cuyo desarrollo será objeto de un Plan Parcial (Cap. VII-Instrumentos de Gestión), se compondrá entonces de los siguientes elementos:

-**Polo Municipal Cooperativo** que contendrá líneas de producción del rubro de la construcción, textil, servicios, entre otros. -**Parque Industrial Municipal** para Industrias secas

-**Centro de Logística** en donde se producirá obligatoriamente la ruptura de cargas para evitar el tránsito pesado dentro de la ciudad. -**Áreas productivas asociadas** al PASSS.

Estos elementos podrán estar asociados en un mismo territorio físico o podrán desarrollarse independientes según las posibilidades de la tierra que se adquiera a dichos fines.

En cuanto a las Industrias existentes nucleadas en el PIG se reafirma la necesidad de disponer territorialmente estas actividades en la ciudad por lo dispuesto por las Ordenanzas 7338/74, 7417/74, 7563/77, 7517/75, 7595/79 y 9543/91, sobre la creación y reglamentación del Parque Industrial Gualeguachú, llevando al mínimo las molestias que estos usos pueden provocar en el resto de las actividades en la planta urbana y rural.

II. 7.5

Las **Áreas Equipamiento** son aquellas que se configuran entorno a varios edificios públicos y privados de gran porte que generan impacto negativo a su alrededor debido a su obsolescencia y pueden ser potenciales para ser re - funcionalizados en proyectos de gran superficie y permitir nuevos usos compatibles con el entorno.

Algunos son de avanzada edad precisando de intervenciones onerosas para ponerlos en régimen.

Estas áreas equipamiento pueden estar sujetas a la localización de equipamientos públicos o privados: salud, deporte, educación, cementerio, seguridad, etc. que necesariamente alteran morfológicamente el sector inmediato cambiando indicadores urbanísticos del área donde se implanten. Los detectados hasta el momento son:

ÁREAS ESPECIALES “Equipamientos” EQ		
	NOMBRE	SITUACIÓN
1	UNIDAD PENAL N°2	Inmersa en una zona meramente residencial y con un visible deterioro edilicio. Forma parte de la demanda de los vecinos un nuevo uso para dicho edificio que genere nuevas dinámicas barriales y el traslado de su función y uso original.

2	HOSPITAL CENTENARIO	Actualmente en funcionamiento, su actividad se ha reducido a partir de la inauguración del Hospital Bicentenario y se prevé otorgarle otros nuevos usos posteriormente a una rehabilitación edilicia.
3	CANCHA DEPORTES ENOVA	Espacio recreativo de uso institucional que ocupa una superficie de una manzana. Se propone generar una apertura al uso público general de uno de los márgenes de la cancha con la finalidad de generar una plaza y paseo.
4	ESTADIO MUNICIPAL	Equipamiento cerrado que actualmente ocupa la superficie de cuatro manzanas, generando discontinuidad de la trama vial: Calle La Rioja, en sentido Este - Oeste y Calle Corrientes en sentido Norte – Sur. Se contempla la posibilidad de generar la apertura de calles y habilitar usos públicos para los vecinos del sector
5	EX PREDIO DEL GAS	Predio de dominio Municipal que ocupa una superficie de una manzana. Permanece cerrado con potencialidad para el desarrollo de actividades recreativas en el Barrio San Francisco.
6	Sector Nuevo Edificio de Tribunales, Casa de la Mujer, OSM	Nuevo Polo Institucional con potencialidad para generar otros usos complementarios a los propuestos, comerciales, administrativos y financieros. Nueva Centralidad.
7	CEMENTERIO	La ciudad ha crecido espontáneamente hacia el Noroeste y se estima que el sector en el que se emplaza el cementerio se consolidará con usos residenciales. Plantear una relocalización de la actividad no es posible pero se deberá contemplar la convivencia de este equipamiento con otras actividades.
8	MERCADO MUNICIPAL (Ex Terminal de Ómnibus)	Lugar muy significativo para el centro de la ciudad. La posibilidad de volverlo a su uso tradicional como lugar de venta de los productores y emprendedores locales, combinados con otros usos gastronómicos y recreativos.

9	HIPÓDROMO	Área inserta en la trama urbana de 20 has de superficie, actualmente es una actividad en funcionamiento por lo que está sujeto a convenios con privados. Presenta gran potencial para loteo mixto (vivienda individual, conjuntos habitacionales y edificios en altura), con amplios espacios verdes Un planteo integral del área mejoraría la accesibilidad beneficiando gran parte del barrio que hoy se ve afectado. Además generaría una valoración de los lotes en todo el sector.
10	REGIMIENTO	Trescientas hectáreas de dominio del Estado Nacional. Potencialidad para albergar nuevos usos de acceso público: recreativos, deportivos y productivos. Excelente accesibilidad, desde calle Urquiza por su lado Norte y desde el Acceso Sur, por su lado Sur. Zona de amortiguación, transición, entre el Parque Industrial y el crecimiento de la ciudad hacia el Oeste.

II. 7.6

Las **Áreas de Renovación Urbana (ARU)** Corresponde a zonas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral: por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos; por afectación a obras trascendentes de interés público; por sus condiciones de deterioro en los aspectos físico-económico-social, por la potencialidad en los elementos existentes (tierras altas, espacios públicos, existencia de biodiversidad, infraestructura cercana, buena accesibilidad, etc). Sirven como sectores con potencial para inversiones, edificios en altura

residencial y oficinas, espacios verdes públicos, etc. A su vez son áreas que propician la descentralización formando nuevos polos de atracción en zonas periféricas.

ÁREAS ESPECIALES “De Renovación Urbana” ARU		
NOMBRE		POTENCIALIDADES
		DIFICULTADES
1	Polo educativo, Frigorífico, Costanera Sur y barrios aledaños	Buena Accesibilidad (Corredor Calle de Tropas, Güemes y calles secundarias como 3 de Febrero y Eva Duarte de Perón) Sector propenso a uso público con acceso al río. Se debe resaltar la refuncionalización y puesta en valor del edificio ex Frigorífico como potencial patrimonial de la ciudad, así como la extensión en el uso del espacio público circundante. La reactivación del área que va a generar como uso el Polo educativo, actualmente en construcción (revalorización de tierras aledañas, incremento de FOT con usos residenciales y oficinas con espacios verdes). Puesta en valor y valuación de terrenos de los barrios existentes.
		Presencia de Inundaciones frecuentes. Se debe estudiar la cota máxima con cooperación de Hidráulica de la Provincia Verificación de la tensión del suelo para grandes edificios y presencia de napa freática superficial. Estudio por impermeabilización del suelo cercano al río (realización de estudios de impacto ambiental a cargo de propietarios favorecidos). Infraestructura (verificar altura de de tapada de cloaca y agua de red).

NOMBRE		POTENCIALIDADES	DIFICULTADES	
2	Sector Plaza de aguas y barrios aledaños	Gran oferta de lotes municipales para nuevo parque público, acceso a playa pública. Buena accesibilidad (Corredor Bv. Montana y de León). Infraestructuras cercanas. Lotes privados vacantes, Posibles nuevos usos a través de convenios con privados: Boliches bailables, sector hotelero. Posibilidad de incremento de FOT con usos residenciales y oficinas con espacios verdes. Valorización de terrenos de los barrios existentes.	Presencia de inundaciones frecuentes. Se debe estudiar la cota máxima con cooperación de Hidráulica de la Provincia Verificación de la tensión del suelo para grandes edificios y presencia de napa freática poco profunda. Estudio por impermeabilización del suelo cercano al río (realización de estudios de impacto ambiental a cargo de propietarios favorecidos). Obra de infraestructura para la continuación del Bv Montana y De León (posibilidad de costeo por convenio con privados por beneficios en el Plan Parcial) Poner en condiciones el predio público Plaza de aguas, que actualmente presenta condiciones de basural a cielo abierto.	
3	Laguna Palavecino y barrios aledaños	Área potencial como espacio verde público. Revalorización de biodiversidad por zona de bañado. Valorización de tierras aledañas para edificios en altura. Accesibilidad corredores Asisclo Méndez, Artigas, Jurado.	Infraestructuras de servicio (verificar tapada), Inundaciones, Sujeto a Convenio con privado.	
4	Parque Lineal "Cañada de María Gómez"	Área inserta en la Trama Urbana de los Barrios del Sur Oeste, los cuales carecen de áreas recreativas de calidad generando dicha demanda. Configuración de un Parque Lineal Recreativo y Productivo en ambos márgenes de la Cañada con posibilidad de camino peatonales y nuevos puntos de cruce que generen más conexiones del barrio con el Norte. Valoración de los lotes frentistas.	Sujeto a Convenios con privados	

Las Áreas de Renovación urbana ARU, constituyen grandes SITIOS DE OPORTUNIDAD para generar otras dinámicas territoriales, en el presente POT son brevemente caracterizadas y se expresan intenciones de abordaje de las mismas, pero el desarrollo se ejecutará mediante Planes Especiales.

Los límites espaciales a las distintas Zonas se detallan por escrito en el Anexo N° 3. A

POT 03

CAPÍTULO III

Normas de intensidad de uso de la edificación y sus disposiciones morfológicas

El texto del siguiente artículo fue modificado mediante el Art.6º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando 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.

El texto del siguiente artículo fue modificado mediante el Art.7º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

III.2

La edificación a construir cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones componentes de este capítulo, referentes 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 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 los 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 sus 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 Laterales 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. El siguiente texto fue modificado mediante el Art.8º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

2.d. 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 nº 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.2º.

El siguiente texto fue modificado mediante el Art.9º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

3. Parámetros urbanísticos 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.

El siguiente texto fue modificado mediante el Art.10º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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, Yaguarí 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.

El siguiente texto fue modificado mediante el Art.11º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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.

El siguiente texto fue modificado mediante el Art.12º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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, más 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.

El siguiente texto fue modificado mediante el Art.13º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. 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 7.2

Eficiencia energética. Terrazas verdes. Ver Art. III 7.3.1

POT 04

CAPÍTULO IV

Normas de Uso del Suelo

IV.1 CONSIDERACIONES GENERALES

La excesiva zonificación de actividades (modalidad a la que se han apegado los códigos y planes urbanos de la mayoría de las ciudades desarrollados en décadas pasadas) ha dado como resultado:

- Territorios fragmentados en donde el desplazamiento de los habitantes para acudir a sus lugares de trabajo o para realizar actividades específicas demandaba de medios de movilidad nocivos para el ambiente, tales como automóviles particulares, en detrimento de la utilización de medios de movilidad más sustentables como la bicicleta o el caminar.
- Áreas dentro de la ciudad que permanecen inactivas durante determinados días y horarios.
- Espacios residenciales carentes de equipamientos, servicios y comercios.

La propuesta se basa en generar un territorio más dinámico, con equipamientos, comercios, servicios y posibilidades laborales, accesibles a toda la población sin la necesidad de generar grandes desplazamientos, con la conformación de nuevos polos de movimiento barrial en torno a instituciones arraigadas en el sector (ver Cap. V “Nuevas Centralidades”) y con regulaciones para aquellas actividades que pueden generar incompatibilidades con los usos promocionados en cada sector.

IV.2

Se entiende por uso de un inmueble a la función o destino para el cual ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido. Las presentes disposiciones establecen normas jurídicas para uso del suelo en el Ejido de Gualaguaychú y su localización dentro de la zonificación preestablecida.

IV.3

La Autoridad de Aplicación asignará usos e indicadores urbanísticos particularizados en las Áreas Especiales del presente cuerpo normativo, a medida que se avance en el Plan Parcial, Plan Especial, Plan Sectorial y/o un Proyecto Urbano que se determine para cada caso particular.

IV.4. Clasificación General de Usos

1. **Residencial:** es el uso que se desarrolla en unidades unifamiliares o multifamiliares destinadas habitualmente a casa habitación. Se distinguen las siguientes categorías:

- a. Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b. Vivienda multifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda pudiendo cada una de ellas tener accesos diferenciados desde la vía pública o una entrada común.
- c. Barrios Cerrados: fraccionamientos de uso residencial de dominio privado con perímetros cerrados y accesos controlados. En nuestro Código Civil se encuentran dentro de la categoría de Conjuntos Inmobiliarios: Clubes de campo, barrios cerrados o privados.
- d. Otras figuras urbanísticas: como vivienda de fin de semana o temporaria, vivienda rural etc.

2- Comercial: se denomina al uso efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de actos de comercio caracterizados como tales por las leyes específicas, incluyendo los depósitos de almacenamiento.

3- Equipamientos y servicios: se denomina a todas las actividades públicas o privadas de carácter administrativo, educativas y culturales públicas o privadas, recreativas y deportivas, de servicios profesionales, técnicos o artesanales y/o de apoyo general a la comunidad, que no genere una actividad comercial específica sino una contraprestación de servicio.

4- Productivo: se distinguen tres categorías:

- a. Industrial: se denomina al uso efectuado en establecimientos en los que principalmente se produzca mediante transformación mecánica o química de insumos orgánicos o inorgánicos, ya sea que los trabajos se realicen con máquinas o a mano.
- b. Agropecuario: se denomina a todas aquellas actividades de tipo agropecuario y en la zona del ejido fuera de la zona urbana.
- c. Extractivo: El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo, se incluye la explotación de minas y canteras.

IV.5. Tipos de Usos para determinar la localización

La siguiente clasificación se realiza a los efectos de determinar su ubicación, exceptuando:

Uso Residencial, el que estará habilitado en todo el ejido salvo en la zonas Industriales exclusivas, con excepción de la categoría residencial c. Barrios Cerrados o privados, Clubes de campo los cuales quedan prohibidos en todo el Ejido.

Uso Agropecuario que estará habilitado en zona de quintas, chacras y rural; y el uso Extractivo que estará habilitado en la Zona Rural.

Uso Industrial se registrará bajo la aplicación de la Ordenanza N° 9543/91 y sus modificatorias

En cuanto al resto de los usos (Servicios, Equipamientos y Comerciales) se clasificarán en categorías de acuerdo a su nivel de conflicto con el entorno inmediato.

- a) **INOCUO:** escala local relacionado a las actividades cotidianas, vinculado a calles urbanas de tránsito liviano.
- b) **PARCIALMENTE MOLESTO:** escala regional-urbana, relacionada a mercado periódico ocasional, vinculado a acceso y avenidas de tránsito pesado, y a condiciones de aislamiento relativo por los trastornos urbano-ambientales que producen.
- c) **MOLESTO:** se denomina al efectuado en establecimientos que, dado los procedimientos de cargas y descargas que realizan y/o ingreso o egreso de vehículos que generan, perturban apreciablemente el tránsito como así también, toda actividad que ocasiona perturbaciones vecinales en áreas residenciales como producción de ruidos, olores, vibraciones, desechos, gases, transmitancia térmica, horario de trabajo fuera de los normales.
- d) **PELIGROSO:** es el efectuado en establecimientos que, debido a las sustancias que almacenan o manipulan, los procesos o procedimientos que realizan, o las emanaciones que producen, resultan peligrosos para la seguridad física y psíquica de la población y/o son nocivos para la salud pública.
- e) **ESPECIALES:** escala variada localizada en diferentes sectores de acuerdo a su particularidad.

IV.6.

A los fines de determinar con precisión la pertenencia de los distintos usos a un tipo y otro, la Autoridad de Aplicación someterá los mismos a un mecanismo de evaluación basado en factores que indican en la determinación de usos molestos y peligrosos, adoptando para cada caso especial la localización más conveniente de acuerdo al criterio general del presente Plan, especialmente en lo relativo a los factores urbano-ambientales.

Se adjunta en el Anexo N° 5 dicha planilla y en el Anexo N° 6 un listado general de los comercios que a priori pueden definirse con su respectiva localización

IV.7.

REGLAMENTO DE CONDICIONES PARTICULARES DE USO DEL SUELO COMERCIAL

Planta de envasamiento o depósito de gas

Se deberán cumplimentar las normas que requiere Gas del Estado para dichas instalaciones o construcciones. Estación de Servicios

La instalación deberá cumplimentar las normas que requiere YPF para tales instalaciones y/o construcciones

Garaje de Micro-ómnibus, transportes de carga, etc

- El trabajo deberá realizarse dentro de los límites del local, incluso la puesta en marcha y calentamiento de motores de vehículos.
- Las tareas deberán desarrollarse dentro de los horarios normales, de comercio, a excepción de entrada y salida de vehículos que se realizará en perfecto orden.
- Se deberá efectuar la limpieza del local, incluso frente, acera y sector de calle coincidente con la parcela.
- No deberá producir arrojés de agua y sus afluentes a la vía pública, excepto el lavado de veredas en horarios y días autorizados.
- No deberá utilizar la acera para estacionamiento de vehículos.
- El edificio deberá contar con cerramientos perimetrales incluso puertas de acceso al local con acondicionamiento acústico por debajo de los límites de perturbación vecinal.
- Deberá cumplimentar lo especificado en el código de edificación municipal en cuanto a instalaciones que produzcan vibraciones y por las normas de seguridad vigentes.
- En caso de contar con lavadero deberá además cumplimentar lo establecido para esa actividad.
- En caso de contar con taller de mantenimiento deberá cumplimentar con lo establecido para esa actividad.

Lavaderos de autos, ómnibus y camiones en general

- Trabajo dentro de los límites del local.
- Desarrollo de la tarea dentro de horario habitual de comercio.
- No producir arrojés a la vía pública.
- Prever planta de decantación de efluentes según normas de Obras Sanitarias Municipal.
- No producir vibraciones, humedad, ruidos o cualquier otro tipo de trastornos que afecten al vecindario.

Lavaderos de camiones de hacienda

- Ídem lavaderos de autos
- El estacionamiento y lavado de camiones deberá estar a no más de 50 metros de cualquier casa habitacional o local habilitado.

IV.7. Situaciones preexistentes

Los usos existentes habilitados por el Municipio con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que resulten molestos y/o peligrosos para la zona en que estén localizados, serán considerados casos puntuales condicionados a compatibilizar con el medio circundante. A ese efecto el Organismo de Aplicación establecerá mediante reglamento, el desarrollo de cada actividad por tipo de uso comercial.

El Municipio establecerá convenio con cada uno en particular y su incumplimiento en los plazos y condiciones acordadas será causa de aplicación de penalidades previstas en el Código de Faltas.

Se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño salvo que las mismas tiendan a una mejora fehaciente subsanando los niveles de molestia de la actividad. En estos casos el proceso de habilitación deberá ajustarse a la modalidad definida a los usos condicionados.

IV.8. De los Usos transitorios en terrenos baldíos

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá realizar convenios con los propietarios de terrenos baldíos para liberarlos al uso público. Dichos baldíos podrán estar localizados en todo el ejido de Gualeguaychú.

Se autorizará la implementación de los siguientes usos, previo informe favorable de la Autoridad de Aplicación:

- Usos recreativos: Parques, plazas, plazoletas, canchas deportivas.
- Usos productivos: todo tipo de actividad fruti-hortícola considerando que no genere impacto negativo en el entorno circundante. Dicha labor estará enmarcada en el PASSS.

La Autoridad de Aplicación será la responsable del diseño de las instalaciones que sean necesarias (iluminación, equipamientos, pavimentación, desagüe, etc.)

Los gastos que demande el cumplimiento de la ejecución de las obras y el mantenimiento mientras dure la actividad, quedará determinada en cada Convenio específico.

Como contraprestación, en relación al tiempo por el cual el propietario ceda el uso del terreno, obtendrá una revisión en las Tasas de Obras Sanitarias y General Inmobiliaria de acuerdo a la Ordenanza de Sobretasas N° 12281/2018.

Cumplido los cinco años consecutivos de uso transitorio, la AA ordenará una revisión y, si fuera necesario, una renovación del Convenio Urbanístico con las nuevas condiciones acordadas.

Deberán convenirse con el propietario el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Se deberá dar continuidad a las calles que presentan obstrucción por el baldío en cuestión, dentro de las condiciones que presenta los incisos 8 al 11 del Capítulo VI de la presente norma.
- b) Se colocará en todo el predio un tipo de solado, natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúa los sectores correspondientes a los

retiros de frente, fondo y/o laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parquizados.

c) El predio podrá estar cercado, de acuerdo a las actividades que en él se realicen.

d) En casos de usos recreativos, se deberá prever sanitarios que cumplan con los requerimientos.

e) Los predios deberán contar con sendas peatonales seguras.

g) La publicidad que se incorpore será mínima necesaria para enunciar la actividad, debiendo incluirse la propuesta en el proyecto que se presente para ser aprobado.

h) La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.

i) Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deberá ser denunciada; transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.

POT 05

CAPÍTULO V

Nuevas Centralidades Barriales

V.1 MODELO DE CIUDAD ACTUAL / MODELO DE CIUDAD PROPUESTO

En contraposición al actual modelo de ciudad, caracterizado por la **EXTENSIÓN** de la ciudad hacia zonas rurales, sin cobertura de infraestructuras ni equipamientos, la **SUB-UTILIZACIÓN** de infraestructuras en áreas ociosas insertas en la planta urbana, la **CONCENTRACIÓN** de usos del suelo comerciales y administrativos en el ÁREA CENTRAL y la consecuente dependencia del centro de parte de la periferia; se propone alcanzar la **CONSOLIDACIÓN** de la ciudad en áreas de renovación y vacíos ociosos urbanos, un mayor **APROVECHAMIENTO** de infraestructuras en la planta urbana y la generación de **NUEVAS CENTRALIDADES** con equipamientos y espacios verdes públicos acompañadas de la descentralización de usos del suelo comerciales y administrativos.

V.2. COMPONENTES DE LAS NUEVAS CENTRALIDADES

Estas Nuevas Centralidades tienen su potencial en los distintos barrios periféricos de la ciudad y se componen de:

- Elementos institucionales existentes y los que demanda el sector
- Espacios verdes públicos (existentes y potenciales)
- Zonas y corredores comerciales
- Inmuebles ociosos disponibles en el sector
- Otros elementos característicos de cada barrio en particular; todos ellos conectados por la red vial existente y por las redes de transporte público.

V.3. MODALIDAD PARTICIPATIVA “CONTANOS DE TU BARRIO”

El equipo de planificación se unió a las Mesas de Gestión que se vienen desarrollando en las 9 áreas programáticas de la ciudad, iniciativa impulsada desde la Secretaría de Desarrollo Social.

Las áreas programáticas se definen en torno a los 9 Centros de Atención Primaria de la Salud a los fines operativos y de promoción de salud y cada una de ellas está constituida por más de un barrio. (Ver Plano Anexo N° 6)

De los encuentros con los vecinos de cada una de dichas áreas surgen los principales elementos potenciales configuradores de centralidades, así como también los requerimientos e inquietudes de los vecinos.

V.4. ÁREAS PROGRAMÁTICAS

V.4.1. ÁREA PROGRAMÁTICA MUNILLA

Límites: NORTE: Calle Urquiza; OESTE: Calle España; SUR: Bv. Cándido Irazusta; ESTE: Av. Morrogh Bernard.

Sitios emblemáticos reconocidos por los habitantes del área: Arroyo Munilla, Plaza Basavilbaso, Unidad Penal N°2, Molinos Ross, CAPS Munilla, Pozo de Bombeo.

Vinculación con el Área Central: por cuestiones de localización (es un barrio céntrico), presenta una fuerte vinculación con el centro de nuestra ciudad. Los vecinos realizan sus compras en el centro, se movilizan a pie o en bicicleta, también acuden a pagar sus impuestos.

Espacios para la recreación y el ocio:

- Plaza Basavilbaso: actualmente no se usa por cuestiones de inundabilidad y falta de iluminación),
- Márgenes del Arroyo Munilla: no está acondicionado para este uso, pero aun así los vecinos lo eligen).

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

- Inundaciones
- Falta de saneamiento del Arroyo Munilla,
- Micro-basurales a cielo abierto,
- Inseguridad

Actividades barriales características:

- Pesca, Venta de carnada, Artículos de Pesca, - Ferias Itinerantes.

Principales Proyectos para el sector:

La demanda para el Sector no se trata específicamente de un centro comercial, recreativo y administrativo, debido a la cercanía que presenta con el área central, hecho que facilita el acceso de los vecinos a las actividades que allí se desarrollan.

Como principales requerimientos de los vecinos en cuanto a proyectos estructurales de índole urbanística que generarían nuevas dinámicas en el sector, se pueden enumerar:

1. **Puesta en Valor de la Plaza Basavilbaso:** rellenar zonas bajas, colocar más y mejores luminarias, nuevos juegos de plaza.
2. **Parque Munilla:** los márgenes del arroyo Munilla se conforman por espacios vacíos, libres de edificaciones, que los vecinos actualmente utilizan para desarrollar actividades deportivas, recreativas y algunos eventos barriales como el MUNI-ROCK. Para que dichos espacios sean aún más aprovechables se requiere de un saneamiento de los mismos, dotación de equipamientos como bancos, juegos, asadores, circuitos de salud, playón deportivo.
Nuevas Conexiones/Vinculaciones/Paso sobre el Arroyo en Calle Mitre.
3. **Penitenciaria:** Remoción del actual uso y re-funcionalización del edificio. Algunos usos propuestos por los vecinos: Educativos, Culturales, Comerciales.

V.4.2. ÁREA PROGRAMÁTICA VILLA MARÍA

Límites: NORTE: Calle Urquiza; OESTE: Bv. Pedro Jurado (hasta Asisclo Méndez) Eje Cañada María Gómez sobre Laguna Palavecino; SUR: Calle de Tropas; ESTE: Calle Domingo Perón hasta Güemes, Calle Etchevehere hasta Siboldi, Calle Siboldi hasta Calle José Ingenieros; Calle José Ingenieros hasta Calle José Manuel Estrada, Calle José Manuel Estrada hasta Calle Alejandro Aguado: Calle Alejandro Aguado hasta Domingo F. Sarmiento; Calle Sarmiento hasta Urquiza.

Barrios que integran el área: Villa María, Zabalet, Yapeyú, Cover, San Cayetano, Trinidad, Hipódromo. Asentamiento informal sobre calle de Tropas y Ayacucho.

Sitios emblemáticos reconocidos por los habitantes del área: Hipódromo, Polideportivo, Plaza de los Antepasados, Hospitalito Baggio, Centro de Salud, Comisaría Segunda, Club Unión

Vinculación con el Área Central: los vecinos acuden al centro a diario para realizar compras específicas (artículos que no se consiguen en el barrio), para ir al Banco, a los Centros de Pagos, al Cajero automático (ese tipo de actividad no se hace en el barrio).

Transitabilidad del barrio:

La transitabilidad dentro del barrio representa un problema para las personas que no tienen conocimiento del sector, no hay señalización de calles, muchas de ellas no presentan continuidad y están entrecortadas u obstruidas por presencia de grandes terrenos baldíos y equipamientos de mucha superficie como el Hipódromo, el Polideportivo y el Corsódromo.

Los medios de movilidad que utilizan son el colectivo (Línea 1), moto, bicicleta y remis. Las principales calles que se utilizan para ingresar y circular por el barrio son Ayacucho, España y Güemes.

Espacios para la recreación y el ocio:

- Plaza de los Antepasados: lugar de fuerte valor patrimonial por constituirse el primer sitio fundacional de Gualeguaychú. La Plaza fue puesta en valor durante el año 2016 y reinaugurada para el aniversario de la fundación de Gualeguaychú. Las obras contemplaron nuevas luminarias, senderos, cartelera, juegos para niños, equipamientos y murales. Su refuncionalización fue muy significativa para los vecinos quienes comenzaron a hacer uso más activo y cuidadoso del lugar.
- Polideportivo: Es utilizado a diario y en forma permanente por las escuelas del barrio. En sus inicios el predio contaba con mayor cantidad de actividades, además de las cubiertas se realizaban actividades de atletismo al aire libre, pero debido a la falta de mantenimiento las áreas abiertas del predio se fueron abandonando y actualmente están en desuso.
- Plazas barriales: la mayoría de los barrios del sector cuenta con un espacio público destinado a plaza que es muy utilizado por los vecinos, hay casos como el del Barrio Esperanza en donde los vecinos se apropiaron de un terreno particular para utilizarlo como plaza.
- Parque de la Estación: realizado en el año 2017 en el ex predio del ferrocarril (actualmente Corsódromo). A un espacio público existente sin uso se lo dotó de equipamientos, senderos, luminarias, playones deportivos y juegos. A partir de dicha

intervención se convirtió en un espacio de uso permanente, valorado y cuidado por los vecinos.

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

- Actividades anexas al hipódromo: los studs presentes en el entorno del hipódromo generan numerosas molestias a los vecinos cercanos tales como malos olores y presencia de moscas, a su vez los desechos de los caballos son trasladados en camiones y arrojados en baldíos sobre calle Tropas.
- Terrenos baldíos: grandes superficies de tierra ociosa sin ningún tipo de mantenimiento, limpieza y desmalezamiento, situación que genera presencia de animales, microbasurales a cielo abierto, discontinuidad vial, hechos delictivos e inseguridad.
- Abandono de Espacios Públicos: situación que lleva a la inutilización de determinados predios como el del Polideportivo.
- Dificultades para transitar: ausencia de veredas y de bisisendas. Calles sin señalización, interrumpidas por áreas ociosas y estacionamientos sobre ambas manos.

Principales Proyectos para el sector:

- **Nueva Centralidad Villa María:** los vecinos coinciden en la necesidad de contar con un espacio de usos mixtos en donde puedan albergarse las actividades que deben realizar en el centro, del tipo comerciales y administrativas. Resaltan como posible lugar para el desarrollo de estos usos a la calle Asisclo Méndez (entre Ayacucho y Agüado) por disponibilidad de espacio; también en la intersección de las calles Güemes y España en vinculación con instituciones reconocidas en el barrio como el Hospitalito Baggio y la Comisaría Segunda.
Estos espacios deberían combinarse con una buena conectividad a nivel barrial dotando las calles principales de veredas, bisisendas, arbolado y luminarias, con pequeños espacios de permanencia y espera para transporte público; limitaciones a los estacionamientos y la circulación vehicular.
- **Re-utilización Hipódromo:** este proyecto implica el traslado del hipódromo a otro sector más apropiado considerando los inconvenientes que genera en el entorno. El predio, de 20 hectáreas de superficie, tiene potencial para alojar múltiples actividades nuevas para el sector, con predominancia de las residenciales, atendiendo a la demanda de vivienda. (Ver AE-EQ Hipódromo)
- **Convenios Urbanos con privados:** el instrumento de convenios urbanísticos sería de gran utilidad en este sector para convenir en el mantenimiento de los espacios ociosos y la posibilidad de generar apertura de calles para dar continuidad a la trama vial del sector.
- **Plan de recuperación de plazas barriales y espacio públicos:** impulsar proyectos de revalorización de espacios públicos en situación de abandono por falta de mantenimiento para su restitución al barrio y al disfrute de todos los vecinos.

V.4.3. ÁREA PROGRAMÁTICA SUBURBIO SUR

Límites: NORTE: Acc. Padre Jeanot Sueyro; OESTE: Ruta Nacional N° 14; SUR: Arroyo del Cura; ESTE: Eje de la Cañada de María Gómez sobre Laguna Palavecino, Calle Asisclo Méndez hasta Rotonda Nueva Terminal.

Barrios que integran el área: Suburbio Sur, Pereda, Molinari, Guevara, Vicoer, Fiorotto.

Sitios emblemáticos reconocidos por los habitantes del área: Escuela Pereda, Almacén de Pereda, Centro de Salud, Plaza Hadad

Vinculación con el Área Central: los vecinos presentan dependencia del centro en lo que respecta a compras específicas, actividades financieras, actividades recreativas/culturales cubiertas (no hay en el sector espacios públicos o privados destinados a actividades de este tipo, como talleres artísticos, de baile, teatro, etc). Otra particularidad es la ausencia de Farmacias.

Accesos y Transitabilidad del barrio: las principales conexiones del barrio con el resto de la ciudad se dan a través de la Calle Irazusta hasta el Acceso Sur, por ser la única calle que presenta condiciones de transitabilidad aún en días de lluvia: está asfaltada, tiene Cordón Cuneta, buena iluminación y reductores de velocidad.

Como acceso secundario se destaca las calles Lisandro de La Torre, que también conecta con el Acceso; no tiene cordón cuneta, pero presenta buenas condiciones.

Otro potencial acceso que demandan los vecinos lo constituye la calle Pedro Jurado, en su conexión con Calle Goldaracena; Calle Goldaracena posee un puente sobre la Cañada de María Gómez en su intersección con Asisclo Méndez. Los vecinos eligen esta última opción sobre todo en verano debido a que el acceso sur suele estar colapsado por el permanente tránsito de turistas, pero presenta complicaciones en días de lluvia debido al mal estado de la calle Jurado.

Los principales medios de movilidad son el Colectivo (Línea 2, Santa Rita, para ir al Hospital y al Centro), la bicicleta es utilizada para moverse dentro del barrio, pero con mucha precaución fuera, debido al riesgo que implican las vías rápidas de conexión con el centro. Motos y automóviles

Espacios para la recreación y el ocio:

Más allá de las Plazas Barriales no existen en el sector espacios públicos abiertos de grandes superficies acondicionados para el desarrollo de actividades de esparcimiento y recreativas.

- Plaza del Guevara y Plaza del Fiorotto: los vecinos desestiman su uso porque las consideran inseguras.
- Plaza Hadad: es la más utilizada por los vecinos, su localización es estratégica (Calle Irazusta).

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

- Conectividad del Sector: los accesos al barrio son escasos y en días de lluvias se limitan a uno. La Laguna Palavecino, zona baja, privada ociosa de gran superficie, constituye un espacio que genera discontinuidad de la trama vial e imposibilita la comunicación con los barrios del sureste.

- **Rellenos:** Laguna Palavecino es una zona baja de la ciudad en donde escurren las aguas provenientes de toda la Cuenca Oeste del Ejido. Estas tierras, privadas, por su condición de altura, permanecen por fuera del Área de Promoción Urbana y presentan restricciones de uso: no se pueden urbanizar. Sin embargo, están siendo rellenadas en determinados sectores aledaños a la Planta Urbana con la finalidad de ser loteadas y vendidas. Dichos rellenos generan modificaciones al normal escurrimiento de las aguas generando graves inconvenientes al sector.
- **Servicio de Cloaca incompleto:** hay 60 familias en la zona de Suburbio que aún no tiene servicio de cloacas.
- **Demanda institucional:** Al tratarse de una zona constituida por barrios relativamente nuevos, ha crecido exponencialmente en los últimos 15 años alcanzando una población estimada en 20000 personas. La demanda de escuelas no se encuentra cubierta en el sector y los vecinos presentan problemas a la hora de conseguir banco para sus hijos en escuelas públicas del barrio.
- **Microbasurales:** el barrio se encuentra camino a Eco-Parque. Sobre calle Irazusta, después de la intersección con Tropas y sobre todo en su cruce sobre el Arroyo del Cura, se ha constituido en una zona en donde los vecinos depositan la basura permanentemente.

Principales Proyectos para el sector:

- **Nueva Centralidad Suburbio Sur:** los vecinos manifiestan su deseo de contar en el sector con un pequeño centro barrial en el entorno del CAPS, la Comisaría y la Plaza Hadad sobre Calle Irazusta. Las actividades que allí se proponen son administrativas, comerciales y recreativas: centro de cobros municipal, cajero automático, Entre Ríos Servicios, Parada de Colectivo. Es importante combinar con paseos peatonales, luminarias y bicisendas.
- **Calle Pedro Jurado:** Formalizar dicha calle con características de acceso barrial, cordón cuneta, asfalto, iluminación, cruces peatonales, bicisendas hasta su conexión con Goldaracena y Acceso Sur.
- **Paisaje Cultural Almacén de Pereda:** revalorización del entorno del histórico Almacén para su promoción y aprovechamiento turístico. (Ver Paisaje Cultural Almacén de Pereda).
- **Recuperación Ex Galpón ITV:** en la intersección de las calles Irazusta y Ángel Nicolás Jordán se encuentra un terreno de 3200 metros cuadrados, propiedad del Municipio, que cuenta con una superficie cubierta de 300 metros cuadrados realizado con estructura premoldeada cuyo destino estaba prevista para una escuela. Actualmente tanto la edificación como el predio están abandonados y los vecinos sugieren desmontar la construcción por cuestiones de seguridad. Atendiendo a la demanda institucional del sector se propone la re-funcionalización del galpón y de su predio circundante para un parque público de mayor escala.

- **Polo Fabril - Productivo**: por propuesta de los vecinos del sector surge la idea de constituir sobre calle Irazusta desde Calle de Tropas hacia al Sur, un eje productivo en donde se incentive la instalación de talleres de oficios, mecánicos, herrerías, carpinterías. Para ellos significaría contar con puestos de trabajo cercanos a su vivienda ya que la mayoría de los trabajadores del barrio se enmarcan dentro de este tipo de actividad.

V.4.4. ÁREA PROGRAMÁTICA SAN ISIDRO

Límites: NORTE: Arroyo Gualeacán; OESTE: Bv. Daneri; SUR: Calle Urquiza; ESTE: Av. Primera Junta.

Barrios que integran el área: Peter, 200 viviendas, San Isidro, Villa Malvina, Juventud, Hospital, Roffo, Obras Sanitarias, Cacique, Plan Alborada.

Sitios emblemáticos reconocidos por los habitantes del área: Villa Malvina, Azotea Lapalma, Centro de Salud, Club Juvenil del Norte, Predio de Obras Sanitarias, Plaza Barrio Cacique.

Vinculación con el Área Central: los vecinos dependen del centro en lo respecta a las actividades administrativas, financieras y de compras más específicas.

Accesos y Transitabilidad del barrio: las calles más utilizadas como vías principales de conexión del barrio con el resto de la ciudad son las calles Roffo, 2 de Abril, Alsina, Federación y Daneri. Dentro del área propiamente dicha las calles más mencionadas son Schachtel y Rawson.

Los medios de movilidad más utilizados son las motos, las bicicletas (con cierta precaución en calles muy transitadas, como en 2 de Abril), los remises y colectivos (línea 4 por calle 2 de Abril y Línea 1 por Bv. Daneri).

Espacios para la recreación y el ocio:

Más allá de las Plazas Barriales no existen en el sector espacios públicos abiertos de grandes superficies acondicionados para el desarrollo de actividades de esparcimiento y recreativas. Se destacan por su uso las Plazas del Barrio Cacique, la Plaza Caídos de Malvinas del Barrio 200 viviendas, Plaza Barrio Peter, Plaza Panozzo y Las Casuarinas.

El Barrio Peter cuenta con un Salón de Usos Múltiples, al igual que lo hará el Barrio 200 viviendas cuando finalice la construcción de su SUM. El resto de los Barrios del Área hacen uso del Club Juvenil del Norte para determinados acontecimientos y eventos (Fiesta del Día del Niño y Navidad).

Presencia Institucional:

- **Escuelas**: los principales establecimientos educativos del Área utilizados por los vecinos son: Escuela 90, Escuela 106, Escuela 58, Escuela Pablo Haedo, Escuela 44, Escuela Técnica N°3. Algunos chicos se movilizan en colectivo hacia colegios del centro, como el Nacional. También hay en el sector escuelas públicas de gestión privada que no son de uso exclusivo de la gente del barrio, sino que reciben alumnos desde otros lugares de la ciudad como la Escuela del Club Juventud Unida, Escuela Villa Malvina.

- **Clubes:** los Clubes del área son Juvenil del Norte, Juventud Unida, Sporting. Los vecinos no manifiestan sentirse representados en dichas instituciones, las catalogan como “Instituciones Cerradas”, lo mismo ocurre con el Estadio Municipal. Sin embargo, el Predio de Juveniles ubicado en la intersección de las Calles Roffo y Federación, es reconocido como un nexo o conector entre los barrios del Norte.

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

- **Tránsito Pesado:** al tratarse de un barrio en vinculación directa con el Acceso Norte de la ciudad presenta grandes dificultades en torno al permanente tráfico de camiones de carga que producen un deterioro notable de las calles. La Avenida 2 de Abril, una de las vías más utilizadas por los vecinos, con una gran concentración de tráfico pesado a altas velocidades generando dificultades al momento de compatibilizar con el tránsito de peatones y ciclistas. La falta de veredas agrava la situación, obligando a los vecinos a caminar por la calle.
- **Inundabilidad:** hacia el Norte del área (desde calle Federación hasta Ruta Nac. 136) la situación de los escurrimientos de agua de lluvia presenta irregularidades importantes. Por un lado, la obra de desagües no se encuentra completa y por otro lado algunos pluviales obstruidos que atraviesan terrenos privados a los que no se puede acceder para realizar el mantenimiento pertinente. Los vecinos cercanos a esa zona de escurrimiento suelen inundarse con fuertes lluvias.
- **Superficies ociosas:** la presencia de grandes terrenos baldíos trae aparejados importantes inconvenientes a los vecinos; la presencia de micro-basurales: lugares en donde se arroja basura constantemente e incluso se producen quemas; inseguridad por estar en situación de abandono; pastizales que atraen alimañas como víboras, ratas y alacranes; discontinuidad vial, debido a que los propietarios se niegan a la apertura de calles en la mayoría de los casos; imposibilidad de realizar obras por consorcio (tales como cordón cuneta y asfaltado), debido a que generalmente los propietarios de dichas tierras ociosas se niegan a hacer los aportes pertinentes.

Principales Proyectos para el sector:

- **Nueva Centralidad San Isidro:** los vecinos coinciden en la necesidad de contar con otras actividades complementarias a la residencial. Un punto neurálgico dentro del sector lo constituye la intersección de las Avenidas 2 de Abril y Alsina, potencial sitio para el desarrollo de actividades administrativas, comerciales y recreativas y estación de transporte. Otro lugar con potencial para nueva centralidad, polo institucional educativo es en el encuentro de las calles Bv. Montana, Puerto Argentino y Perito Moreno, en donde se emplaza Obras Sanitarias Municipal, Casa de la Mujer “Alas Desatadas” y el Colegio Pablo Haedo. También es el lugar en donde se construiría el nuevo edificio de Tribunales.

El desarrollo de ese sector acompañado de usos complementarios, mejoras en la circulación vial, haciendo hincapié en la peatonal, espacios de esparcimiento, una

plaza seca común a las instituciones del sector, promoción de comercios y servicios complementarios a las nuevas actividades, como bares, librerías, entre otros.

- **Parque Norte**: la presencia de tierras ociosas sobre Avenida Alsina, hacia el Norte de calle 2 de Abril, motiva a los vecinos a imaginar para el sector un pequeño parque público para el desarrollo de actividades recreativas, con el equipamiento adecuado (playón deportivo, juegos, bancos, asadores, cestos), acompañado de buena iluminación y conectividad vial.
- **Mejoramiento Vial Norte**: cordón cuneta, mejorado e iluminación de las calles internas, sobre todo de las que se encuentran de 2 de Abril hacia el Norte.
- **Acondicionamiento 2 de Abril**: Diseño de un plan que incluya accesibilidad peatonal y veredas, cruces peatonales, semáforos (en la intersección de calles Roffo y 2 de Abril), limitadores de velocidad, separador central.
- **Paseo Avenida Parque**: extensión del Paseo (actualmente en ejecución sobre Av. Sarmiento hacia el Sur), hacia las cuadras del Norte, hasta calle 2 de Abril. Los vecinos manifestaron su conformidad con la obra y su deseo de contar con un paseo de iguales características en su sector.

V.4.5. ÁREA PROGRAMÁTICA CIC NÉSTOR KIRCHNER

Límites: NORTE: Arroyo Gualeacán; OESTE: Ruta Nacional 14; SUR: Calle Urquiza; ESTE: Bv. Daneri.

Barrios que integran el área: Barrio Obrero, Barrio Molinos de Viento, Barrio 21 de Septiembre, Barrio Pocho Lepratti, Barrio Zuppichini, Barrio Curita Gaucho, Barrio Unidos por una Vivienda (40 viviendas calle Tula Costa) Barrio Anhelado Sueño, Barrio Parma, Agrotécnico, Urquiza

Sitios emblemáticos reconocidos por los habitantes del área: Almacén de Rivollier (Antiguo Almacén de Ramos Generales, sobre De María y Sobral), Agrotécnico, la Azotea de Aguilar, Predio Petroquímicos, escuela del Gualeacán, chacra de Emilio.

Vinculación con el Área Central: los vecinos dependen del centro en lo respecta a las actividades administrativas, financieras y de compras más específicas (como ropa, zapatos, etc)

Accesos y Transitabilidad del barrio: las calles más utilizadas como vías principales de conexión del barrio con el resto de la ciudad son Perigán, Bv. Daneri, Bv. De María, La Rioja, San Juan, Teresa Margalot.

Dichos accesos presentan dificultades en algunos tramos, sobre todo las calles Teresa Margalot y Bv. De María, como ausencia de veredas, cordón cuneta y luminarias.

Las líneas de transporte público que llegan al sector son la línea 1 y la 3. La mayoría de los vecinos se mueve en su automóvil particular, o en moto. Algunos pocos lo hacen a pie y en bici.

Espacios para la recreación y el ocio:

La mayoría de los barrios cuenta con un espacio destinado a plaza barrial. En algunos casos dichos espacios han sido mantenidos y valorados por los vecinos, como lo es el caso de la Plaza de Barrio Obrero. Otros barrios que cuentan con importantes espacios verdes a los que les dan uso son el Zuppichini y el Anhelado Sueño, éste último cuenta a su vez con proyectos de mejoramiento de su plaza a la que incorporarán pista de salud, playón deportivo y circuitos con juegos para ejercicios.

Los otros barrios manifiestan la carencia de una plaza, espacio público de mayor escala donde realizar actividades recreativas. Para determinados eventos y encuentros deportivos utilizan un predio, prestado, ubicado en Bv. De María y Maestra Piaggio.

Existe una proximidad y un sentido de apego de los vecinos hacia el Arroyo Gualeayán, de hecho muchos de ellos provenientes de los Barrios Anhelado Sueño y Zuppichini, hacen uso de pequeñas playas naturales sobre la costa de dicho arroyo, aunque para llegar a esos lugares deben atravesar chacras privadas, a pie.

Presencia Institucional:

- Escuelas: los principales establecimientos educativos del Área utilizados por los vecinos son Escuela (del Gualeayán) Pedro Jurado N° 91 y Secundaria N°26, Escuela 44, Escuela Juventud, Sagrado Corazón, Barboza, Torrilla.

Fue una manifestación de todos los vecinos la dificultad para acceder a un banco dentro de las escuelas públicas del sector lo que los lleva a trasladarse a otros barrios o a acudir a establecimientos privados.

- Clubes: no hay reconocimiento de los vecinos del sector de este tipo de institución. Barrio Obrero cuenta con un pequeño Club en sus inicios: “Deportivo Obrero”.

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

Al tratarse de un sector que hasta hace 20 años se constituía principalmente de quintas y chacras, el avance de la ciudad se ha dado de forma espontánea y vertiginosa, con todas las problemáticas que esta situación implica. La ausencia de planificación durante este proceso de crecimiento ha traído aparejadas problemáticas que esta situación implica. La ausencia de planificación durante este proceso de crecimiento ha traído aparejadas problemáticas tales como:

- Grandes extensiones de tierra ociosa: pequeñas y medianas chacras que han quedado rodeadas de residencias y han sido abandonadas. Algunas permanecen improductivas a la espera de su valorización y dotación de servicios por parte del estado municipal para su posterior subdivisión y venta.

Estos terrenos baldíos producen inconvenientes a los vecinos debido a que son utilizados para arrojar basura, se conforman en micro basurales a cielo abierto, su situación de abandono y falta de mantenimiento hace que los pastizales sean permanentes, atrayendo todo tipo de vectores (ratas, víboras, alacranes); generan interrupciones en la trama vial, negándose los propietarios, en la mayoría de los casos, a la apertura de calles; durante la noche son lugares inseguros y oscuros; los vecinos manifiestan la imposibilidad de acceder a infraestructuras de servicios mediante la conformación de consorcios, debido a que los propietarios de éstas tierras no realizan los aportes pertinentes.

- Avance de la urbanización sobre zonas bajas: presencia en el sector de zonas deprimidas (humedales), receptoras de desagües naturales, que están siendo rellenadas generando problemas de inundabilidad a los vecinos.
- Calles sin consolidar: hacia el Norte del sector la mayoría de las calles son de tierra, presentado problemas de transitabilidad en días de lluvia, situación que genera inconvenientes también para la recolección de residuos.
- Ausencia de Servicios Secundarios: en algunos barrios no hay posibilidades de tendido de servicios de telefonía, cable e internet.

Principales Proyectos para el sector:

- Nueva Centralidad Perigan: en la zona del CIC, sobre calle Perigan, hay disponibilidad de tierra (terrenos baldíos privados) para promover usos comerciales, administrativos en donde se puedan realizar trámites municipales, pago de servicios, terminal de pasajes, cajero automático; acompañados del desarrollo de un pequeño espacio público distribuidor, en donde situar las paradas de colectivos. Sería óptimo lograr una buena conectividad peatonal y a través de bici sendas con el barrio.
- Proyecto Plan Parcial Noroeste: (ver Área Promocionable 3) Se prevé para el sector el aprovechamiento de la tierra, mediante la promoción de mayores densidades, y la determinación de los espacios necesarios para la provisión de los equipamientos y los espacios verdes en cantidad y calidad que aseguren una buena calidad de vida, serán los ejes del desarrollo de un Plan Parcial para el Sector. El completamiento de las obras de infraestructura necesarias como cordón cuneta, desagües pluviales, cruces peatonales e iluminación y forestación urbana, ya que los vecinos mencionaron la falta de árboles en la vía pública.
- Concurso de huertas familiares: potenciar esta iniciativa que se realiza en algunos barrios que componen el sector. Al tratarse de una zona que originalmente integraba el sector productivo de la ciudad aún se registra vocación de productividad agropecuaria en parte de los vecinos más antiguos del sector. Por el momento participan del concurso alrededor de 30 familias. El proyecto se articula con INTA y PASSS.
- Bv. De María: la formalización del Bv. como una de las principales vías conectoras con el resto de la ciudad constituye una obra vital para los barrios del oeste. Las obras necesarias son el cordón cuneta, asfaltado, cantero central, cruces peatonales, semáforos en los encuentros de calles más transitados. De concretarse la Avenida Circunvalación el Boulevard quedará comprendido dentro del proyecto.

V.4.6. ÁREA PROGRAMÁTICA MÉDANOS

Límites: NORTE: calle URQUIZA; OESTE: Ruta Nac. N° 14; SUR: Acceso Sur Padre Jeannot Sueyro; ESTE: Bv. Pedro Jurado.

Barrios que integran el área: Médanos, Francisco Ramírez (338), Casvac, Arturo Illia (140), Eva Perón (348), ATE 1, ATE 2, ATE 3, Jockey Club, Florida, Vidal, 56 viviendas.

Sitios emblemáticos reconocidos por los habitantes del área: Barrio Médanos (antiguo lugar de donde se extraía arena, se conformó un pozo en torno al cual había casas) Cañada de María Gómez.

Vinculación con el Área Central: los vecinos se acercan al centro para realizar pago de impuestos, cobranzas, para acudir al Banco. También para realizar compras específicas.

Accesibilidad y Transitabilidad: las calles más utilizadas como vías principales de conexión del barrio con el resto de la ciudad son:

- Nágera: sentido Norte Sur, escala sectorial (atraviesa todo el sector, desde Urquiza hasta Luciana Ríos, con posibilidad de continuarla hasta el Acceso Sur).
- Gervasio Méndez: Sentido Este – Oeste. Una sola mano desde el Río hasta Bv. Jurado, de Bv. Jurado hacia el Oeste se torna doble mano y adquiere otras características. Al ser una de las vías más transitadas por los vecinos de los barrios del Oeste comenzó a adquirir un uso más comercial.
- Luciana Ríos: de vital importancia para los vecinos del sector, lo recorre en sentido Este Oeste, desde el Acceso Sur hasta Bv. Martínez. Utilizada principalmente por los barrios ATE, Jockey Club, Barrio Vidal, Barrio 56 viviendas.
- Majul: sentido Norte – Sur, de escala barrial.
- Acceso Sur: Sentido Este – Oeste. Vía de Acceso a la ciudad, de importante escala. Produce un corte importante entre sus dos márgenes debido a que es transitada en forma permanente y a altas velocidades.
- Urquiza: vía de gran importancia por poseer continuidad desde el Centro hacia el Oeste (hasta Ruta Nacional N°14), es utilizada como uno de los accesos a la ciudad, aunque últimamente se ha tornado en una vía comercial y residencial, eje central de nuevos barrios.

Los medios de movilidad utilizados con el automóvil particular, la moto, la bici y el colectivo. Las líneas son 2, 4 y 5. Los vecinos manifestaron la necesidad de contar con mayor cantidad de líneas y recorridos.

Espacios para la recreación y el ocio: no hay grandes extensiones de espacio verde público, independientemente de las plazas barriales, las cuales son muy utilizadas por los vecinos. Algunas de ellas tienen canchas de deportes.

Presencia Institucional:

- Escuelas: el sector cuenta con tres escuelas primarias y dos escuelas secundarias de acceso público. De todas formas, la demanda es superior, y muchos niños deben asistir a escuelas privadas.
- Clubes: Club Defensores del Oeste, es la única institución de este tipo presente en el barrio, sin embargo, los vecinos no manifestaron apego con el club.

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

- **Inundabilidad:** el Sector es el principal receptor de los desagües de toda la Cuenca Oeste de la ciudad, que son recogidos mediante el Arroyo Ñancay y la Cañada de Gómez. La Cañada, hasta el momento y a pesar de su fuerte significado para los vecinos, ha sido relegada, se le ha dado la espalda, convirtiéndose en un sitio donde vecinos del sector y de otras partes de la ciudad, arrojan basura permanentemente, hecho que genera obstrucciones al normal escurrimiento de agua. Esto, sumado a la falta de saneamiento y canalización de parte de los propietarios de los terrenos que lindan con la cañada, ha generado inundaciones en calles y zonas costeras.
- **Contaminación:** muchas residencias que no están conectadas al servicio de desagües cloacales y que no realizan ningún tipo de tratamiento de efluentes los arrojan directamente a la cañada.
- **Terrenos Ociosos:** se detectan en el sector numerosas hectáreas de tierra ociosa que generan interrupciones en la trama vial; además, debido a su situación de abandono son sitios en donde se conforman micro basurales a cielo abierto.
- **Servicios:**
Desagües cloacales: sectores sin conexión que vierten sobre la cañada. En barrios como el 348 se desborda.
Agua: déficit del servicio en verano.
Electricidad: numerosos cortes de energía en verano.
Recolección de Residuos: el servicio no ingresa a los espacios comunes ni pasajes de los barrios de vivienda agrupada como 338, 140 y 348. Los vecinos deben acercar los residuos hacia los puntos de recolección.

Principales Proyectos para el sector:

- **Nueva Centralidad Médanos:** un posible lugar en donde los vecinos visibilizan el desarrollo de un pequeño centro cívico es en la intersección de las calles Gervasio Méndez y Boulevard Martínez. La formalización del Boulevard es un proyecto importante para que se den las condiciones para la nueva centralidad, acompañado de buenas condiciones de accesibilidad, veredas, bici sendas y paradas de transporte público (que por el momento no circula por el Boulevard Martínez).
- **Urquiza:** esta vía que antiguamente se utilizaba como ingreso a la ciudad se ha ido transformando paulatina y espontáneamente debido a la aparición de sucesivos barrios que fueron dando crecimiento a la mancha urbana hacia el oeste siguiendo el desarrollo de dicha vía. Actualmente cuenta con numerosos comercios y servicios y sobre ella se sitúan los principales accesos a los barrios del sector. Por este motivo debería comenzar a configurarse como una vía residencial, de baja velocidad, con espacios centrales, bici sendas, cruces peatonales y semáforos.
- **Parque Lineal Cañada de Gómez:** sujeto a la ejecución del proyecto de sistematización de la Cuenca Oeste, se propone generar un espacio recreativo, de uso colectivo, con amplios espacios verdes en la orilla de la Cañada. El proyecto debería contemplar también la apertura de dos caminos paralelos a la cañada. Este Parque tendría la finalidad también de absorber los posibles desbordes. La visibilización de este

espacio, la presencia de lo público, y la posibilidad de apertura de los vecinos hacia la cañada va a generar un mayor aprovechamiento, valorización y disfrute de este nuevo lugar.

- **Avenida Florida:** pensado como un proyecto a largo plazo, la generación de una nueva Avenida que atravesase el ejido en sentido Norte-Sur a la altura de la calle Florida, al igual que en su momento lo hizo el Boulevard Martínez, generará mejores conexiones a los barrios del Oeste. Pensada como una centralidad Rural, la vía podría tener una finalidad turística de promoción de las pequeñas quintas y chacras de la ciudad. (Articulación con PASSS).

V.4.7. ÁREA PROGRAMÁTICA PUEBLO NUEVO

Límites: NORTE calle Urquiza; OESTE Av. Sarmiento hasta Estrada, Calle Estrada hasta José Ingenieros, Calle José Ingenieros hasta Siboldi, Calle Siboldi hasta Etchevehere; SUR, Calle Etchevehere hasta Almirante Brown; OESTE: Calle Almirante Brown hasta Bv. Candido Irazusta.

Barrios que integran el área: Pueblo Nuevo,

Sitios emblemáticos reconocidos por los habitantes del área: Frigorífico, Club Pueblo Nuevo y Costanera del Tiempo.

Vinculación con el Área Central: al tratarse de un barrio cercano al área central los vecinos se desplazan sin problemas para realizar cobranzas y pagos, para transacciones bancarias y compras más específicas.

Accesibilidad y Transitabilidad: las calles más utilizadas como vías principales de conexión del barrio con el resto de la ciudad son Eva Perón, España y Montevideo. El estado de las calles más utilizadas es bueno y los vecinos coinciden en que el cambio de luminaria a LED ha sido muy favorable para el sector.

Avenida Parque es una vía muy utilizada por toda la ciudad en lo que respecta al uso de su espacio central para actividades recreativas y deportivas, sin embargo, para los vecinos del sector es una calle insegura y no ven en ella potencialidad para el desarrollo de nuevas alternativas de uso.

Los medios de transporte utilizados por los vecinos son el colectivo: Línea 1 y su extensión. Muy pocos vecinos utilizan la bicicleta. Los más utilizados son la moto y el automóvil particular.

Espacios para la recreación y el ocio: en el último año se han recuperado para el sector dos espacios muy significativos, de vital importancia, que los vecinos valoran y utilizan mucho. Uno de ellos es la Costanera del Tiempo o Costanera Sur, que antes no se utilizaba con la intensidad que se hace ahora debido a condiciones de abandono y experiencias de inseguridad; ahora es el lugar elegido por todos los vecinos para recrearse y tomar mates todos los días de la semana. Otro espacio recuperado para los vecinos es el Parque de la Estación y que es utilizado intensamente por los vecinos, sobre todo por aquellos que tienen niños.

La demanda de espacio público para el sector está cubierta.

Presencia Institucional:

Escuelas: Escuela 9, Héroes de Malvinas, Islas Malvinas y otras de gestión privada como Pescadores, y Pueblo Nuevo. Otros niños del barrio acuden mediante transporte a escuelas como el Colegio Nacional y la Técnica.

Clubes: el Club Pueblo Nuevo es una institución muy reconocida por los vecinos y de vital importancia en el sector. El mismo cuenta con canchas, merendero, escuela y promueve varias actividades para los vecinos.

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

Al tratarse de un barrio de valor histórico de Gualeguaychú (surgió como barrio de los trabajadores del frigorífico), se compone de vecinos mayores y de a poco se ha ido rodeando de otros barrios con realidades diferentes. Los vecinos reconocen problemáticas en los barrios limítrofes que a poco a poco los han ido afectando. La inseguridad y el consumo de drogas son unos de sus principales temores.

La presencia de inmuebles ociosos ha generado problemas de conectividad del barrio con el resto de la ciudad. Grandes superficies de tierra sobre Av. Parque, el Corsódromo, la Unidad Penal, Molinos Ross y el Hipódromo.

Principales Proyectos para el sector:

- **Nueva Centralidad:** no hubo demanda de parte de los vecinos de éste tipo de actividad, debido a la cercanía que presenta el sector con el área central. Los vecinos manifestaron la necesidad de contar con un cajero automático y eligieron como un lugar posible para su colocación al parque de la Estación.
- **Paisaje Cultural Ferrocarril:** la estación y el predio del ferrocarril es un lugar de importante valor patrimonial. Actualmente se están desarrollando dos nuevos museos en el predio: Museo del Carnaval y Museo de la Memoria Popular, que se unirán el existente Museo Ferroviario, constituyendo un Polo Museístico. En consonancia con esta actividad resulta interesante diseñar un proyecto integral de revalorización del entorno y fachadas frentistas al parque con doble la finalidad de capitalizar el potencial turístico del lugar y revalorizar nuestro patrimonio cultural e histórico. (ver Paisaje Cultural Ferrocarril).
- **Área de Renovación Urbana Sureste:** Ver ARU POLO EDUCATIVO y FRIGORÍFICO. La presencia del Polo Educativo en relación al ex Predio del Frigorífico genera un lugar interesante que va a traer nuevas dinámicas al sector. El desarrollo de actividades vinculadas a estos equipamientos generará grandes cambios en el barrio.
- **Tramo de Renovación Av. Parque:** la traza de la Avenida Parque desde el Corsódromo hasta la Costanera presenta posibilidades para la promoción de nuevos usos: Administrativos, Comerciales, Servicios y Residencias en altura.

V.4.8. ÁREA PROGRAMÁTICA CUCHILLA

Límites: NORTE Arroyo Gualeyán; OESTE Avenida Primera Junta; SUR Calle Urquiza; ESTE: calle Primero de Mayo y su proyección hasta el A° Gualeyán.

Barrios que integran el área: Municipalidad, San Martín, Norte, Franco, Cuchilla, Magnasco Norte.

La zona se integraba, en sus comienzos, por pequeños ranchos de abobe, nucleados en “La Cuchilla”, y algunas chacras. A comienzos de la década del 90 se construyen (con financiamiento de la provincia) los Barrio Cuchilla 1, Cuchilla 2, Cuchilla 3 y Cuchilla 4. Posteriormente se construyen mediante planes municipales los barrios Manzoni y Ntra. Señora de Loa Milagros (Programa 1000 viviendas por autoconstrucción); y Esperanza (mediante el Programa Federal de Emergencia Habitacional) y Barrio San José (mediante un Programa Nacional de Autoconstrucción).

Vinculación con el Área Central: los vecinos se trasladan al centro para realizar trámites bancarios y compras de artículos más específicos. Muchas mujeres del barrio trabajan en viviendas del centro como servicios domésticos, situación que las obliga a trasladarse a diario. Los medios de movilidad más utilizados son la moto y la bicicleta. La línea de colectivo que recorre el sector es la 4.

Accesibilidad y Transitabilidad: las principales vías de acceso y egreso del barrio son Bvard. Montana, calle San José, calle Primero de Mayo.

La situación de accesibilidad al barrio ha cambiado significativamente a raíz del Proyecto que se está ejecutando actualmente en el Sector denominado Hábitat Suburbio Norte. El mismo contempla cordón cuneta y mejorado de la mayoría de las calles del barrio y asfaltado de algunas. Mejoras en Iluminación e infraestructura de servicios.

Espacios para la recreación y el ocio:

Los vecinos disponen de una Plaza Barrial, llamada Plaza Toto. La misma constituye un pequeño centro barrial en sí misma, ya que en su entorno se emplazan varias instituciones muy significativas en el sector (como el Centro de Salud, Hogar de Cristo, Conín, Nazareth, Escuela Rosendo Fraga, Club Sudamérica). A su vez, el ya mencionado proyecto hábitat incluye el desarrollo de un espacio multideportivo en la intersección de las calles Bv. Montana y 1° de Mayo.

Otro lugar con un gran potencial para el desarrollo de actividades recreativas es Plaza de Aguas. El predio de dominio público de 60 has de superficie permanece en estado de abandono y aun así es muy utilizado por los vecinos por sus playas naturales sobre el Río Gualeguaychú y también para la pesca recreativa sobre el Arroyo Gaitán, que atraviesa el predio para desembocar en el río.

Presencia Institucional:

Escuelas: Jardín maternal Nazareth (actualmente no funciona), Escuela N° 8 “Rosendo Fraga”, Escuela N° 106 “Carlos Pellegrini”, Escuela Rawson (escuela céntrica perteneciente a esta área pro.

Clubes: el club de este sector, reconocido por los vecinos, es el Sudamérica. El mismo cuenta con una sede institucional sobre calle San Juan entre Belgrano y Sáenz Peña; y una cancha en Juan B. Justo y 1° de Mayo.

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

- Asentamientos informales: históricamente ha sido un sitio de construcciones informales debido a la demanda habitacional creciente de los habitantes del sector. El Estado comenzó a intervenir activamente en el sector a partir de la década del 90 mediante sucesivos programas de vivienda, sin embargo, debido a la presencia de amplias superficies de tierra ociosa, la cercanía con el centro y el río y las condiciones de altimetría ha sido un lugar susceptible de asentamientos informales.
- Acceso a la tierra y la vivienda: esta problemática es una de las más presentes entre los vecinos del sector. Las familias crecen rápidamente y no disponen de recursos para acceder a nuevas tierras ni para construir viviendas, situación que genera hacinamiento y a su vez contribuye a la construcción irregular de pequeñas unidades habitacionales en terrenos que ya tienen vivienda.
- Demanda institucional: Escasa cobertura de escuelas. A su vez muchos vecinos expresaron la necesidad de volver a contar con un jardín maternal o guardería en donde cuiden a sus hijos durante los horarios de trabajo; muchas veces deben irse a trabajar y dejar a sus niños solos en casa.

Principales Proyectos para el sector:

- Hábitat Suburbio Norte (En ejecución): consta del mejoramiento del espacio público circulatorio en general (Línea Municipal hacia afuera). Cordón cuneta, ripio y badenes; asfaltado de las vías más importantes, nueva iluminación y un edificio institucional para uso barrial. En una segunda etapa se contempla la construcción de 40 viviendas.
- Nueva Centralidad Cuchilla: hay un punto preexistente de concentración de actividades con potencialidad para convertirse en un núcleo barrial: Plaza de la Toto, Multideportivo, Escuela N° 8, Centro de Salud, Hogar de Cristo, Guardería Nazareth, Conín. El proyecto debería contemplar el mejoramiento de las calles que lo atraviesan, de los espacios públicos y la presencia de paradas de colectivo, circulaciones peatonales y bici sendas.
- Tramo de Renovación Boulevard Montana: Desde Primera Junta hasta la futura intersección con Bv. De León (que se producirá dentro del predio de Plaza de Aguas), el boulevard presenta áreas vacantes con potencialidad para el desarrollo de actividades comerciales, recreativas y administrativas. La promoción de estos usos debería acompañarse con la materialización de las veredas, una división central de los carriles de la Avenida, Bici sendas, Cruces peatonales y semáforos en las intersecciones de calles importantes.

v.4.9. ÁREA PROGRAMÁTICA SAN FRANCISCO

Límites: NORTE Ruta Nacional 136; OESTE Calle Primero de Mayo; SUR Calle Urquiza; ESTE: Río Gualaguaychú

Barrios que integran el área: San Francisco, Franco, Tiro Federal, Península.

Sitios emblemáticos reconocidos por los habitantes del área: Tanque Militar de Plaza de Aguas; Capilla San Francisco de Asís; Arroyo Gaitán.

Vinculación con el Área Central: al tratarse de un barrio cercano al Centro la vinculación de los vecinos es diaria y no representa para ellos un problema el hecho de tener que trasladarse para realizar compras, pagar impuestos, acercarse al banco o al cajero o para trabajar.

Accesibilidad y Transitabilidad: las calles más utilizadas por los vecinos son Luis N Palma, De León, Montana, Primero de Mayo, Patito Daneri y Misiones.

Todas estas vías están asfaltadas y presentan buenas condiciones de transitabilidad. Las líneas de transporte público que tienen llegada al sector son Línea 2 (es utilizada por los chicos que van a la Escuela de Pueblo Belgrano) y la Línea 4.

Espacios para la recreación y el ocio:

Los espacios cercanos al sector más utilizados por los vecinos con la Plaza San Martín (céntrica), el Parque Unzué y la Playa Las Moras que se encuentra dentro del predio de Plaza Aguas. Es importante aclarar que dicha playa no se encuentra formalizada como balneario, las condiciones de accesibilidad a la misma no son buenas y tampoco cuenta con la infraestructura necesaria para constituirse como tal (carece de control, de saneamiento y de servicios).

Presencia Institucional:

Escuelas: la mayoría de los colegios públicos a los que asisten los chicos del barrio son el Colegio Nacional, Escuela Rawson, la Enet N°2, la Escuela Matheu y la Escuela de Pueblo Belgrano (N° 20, Primaria y Secundaria). También hay un establecimiento privado en el Sector, Colegio Lidia Leissa.

Club: los que cuentan con sedes dentro del Barrio son el Club Black River, Club La Rivera, Club Tigre y Club Luchadores. También se encuentra sobre la costa el Club Tiro Federal.

Merenderos: hay dos en el sector. Uno para adolescentes y otro para niños. Realizan actividades recreativas y de contención.

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

- Acceso a la tierra y a la vivienda: muchos vecinos carecen de vivienda propia y lo resaltan como una gran problemática común entre los ocupantes del sector. La presencia de grandes superficies de tierras ociosas dio lugar a asentamientos informales. A su vez estos asentamientos deben convivir con problemáticas ambientales constantes como lo son la presencia de micro basurales, vectores y quemaduras de basura.
- Contaminación Arroyo Gaitán: el arroyo constituye una referencia para el sector. Además, muchos vecinos jóvenes y adolescentes subsisten mediante actividades de pesca y el Arroyo es el lugar que utilizan para entrar y salir al río y para amarrar embarcaciones. A su vez tiene un fuerte potencial para el desarrollo

de actividades recreativas. Sin embargo, en primeros tramos a cielo abierto (a partir de la intersección de las calles Misiones y Clavarino) presenta acumulación de residuos, situación que continua durante su recorrido por Plaza de Aguas (en menor intensidad) hasta desembocar en el Río Gualaguaychú.

- **Acceso a la Costa Pública:** se resalta esta problemática especialmente en este sector por la cercanía que presenta a la costa del río y, sin embargo, a pesar de ello, no se cuenta con un acceso formal a la costa. Los vecinos acuden de todas formas al río y esta situación de informalidad en cuanto a accesos y control ha generado accidentes.

Principales Proyectos para el sector:

- **Nueva Centralidad San Francisco:** los vecinos resaltan como potencial lugar para el desarrollo de nuevas actividades el entorno de la capilla San Francisco y del Centro de Salud. No hay requerimientos de nueva centralidad, pero este lugar debería concentrar las paradas de transporte público, pequeños espacios públicos de permanencia y mejoramiento de veredas.
- **Área de Renovación Urbana Plaza de Aguas:** estas tierras que permanecen bajo dominio del Estado Municipal presentan gran potencialidad para el desarrollo de un programa mixto, con actividades acordes a los distintos niveles del terreno. Los principales proyectos a realizar en el predio y que se contemplaran en el desarrollo de un máster plan para el sector son:
 - 1° Sector Playa Pública:** la zona más baja, en contacto inmediato con el río cuenta con sectores de grandes playadas naturales. Materializar accesos, disponer de guardavidas, baños públicos y otros servicios complementarios (como kioscos y bares).
 - 2° Sector Reserva Natural – Tierras productivas:** el sector intermedio se destinaría a la protección de flora y fauna autóctona, a la agricultura sostenible (en articulación con INTA y con PASSS), al desarrollo de un Jardín Botánico Municipal y también para actividades recreativas. Se concesionarían parcelas de tierra a clubes que no cuentan con el espacio necesario para tener una cancha.
 - 3° Sector Desarrollos inmobiliarios:** en la zona más alta y libre de riesgos de inundaciones se prevé la promoción de emprendimientos inmobiliarios tales como edificios destinados a administración pública y privada, gastronómicos, hoteleros, de vivienda. Una de las premisas es generar viviendas colectivas (para alcanzar mayores densidades) acompañadas de espacios articuladores de acceso público.
- **Parque lineal Arroyo Gaitán:** el saneamiento del Arroyo Gaitán es un proyecto troncal para el sector. Es necesaria la construcción de una escollera en su desembocadura sobre el río y la generación de espacios de permanencia en sus orillas, con el equipamiento y la infraestructura necesaria para que los vecinos se apropien y cuiden el lugar. También es necesaria la construcción de un puente sobre el Arroyo que facilite la conexión del predio en sentido Norte Sur. Dicho puente puede formar parte de la continuidad del Bv. De León y su Conexión con el Bv. Montana.
- **Formalización/Registro de Prestadores Turísticos:** muchos vecinos del barrio disponen de hospedajes, habitaciones o departamentos que en temporada de verano alquilan a turistas. Algunos de estos prestadores turísticos son irregulares y nos están inscriptos como tales en el Municipio. Desde el Ente Mixto de Turismo y con la

colaboración de la Dirección de Habilitaciones y la Dirección de Obras Particulares se está llevando a cabo la regularización de dichos proveedores.

V.4.10. CAMINO DE LA COSTA

A los fines de la división territorial que propone la Secretaría de Salud el Sector del Camino de la Costa pertenece al Área Programática Munilla, aunque se encuentre en el margen opuesto del Río Gualeguaychú.

En este sector que recientemente ha adquirido características de barrio según sus propios habitantes, residen entre 50 y 60 familias, aunque algunas de ellas lo hacen manera temporal, solo los fines de semana.

Vinculación con el Área Central: quienes habitan de forma permanente en el barrio tienen una vinculación diaria con la ciudad ya que allí acuden los niños a la escuela y tienen sus trabajos. A su vez dependen de la ciudad para realizar sus compras diarias ya que en el barrio hay un solo almacén y en lo que respecta a cuestiones de atención de salud deben resolverlas en la ciudad o en la vecina localidad de Pueblo Belgrano.

Transitabilidad del barrio: la realidad ha cambiado radicalmente a partir de la materialización de la tercera costanera. El proyecto, entre otras cuestiones, contempló la colocación de 12800 metros cuadrados de pavimento articulado, 1800 metros lineales de calzada por 7 metros de ancho. La misma cantidad de metros lineales se hicieron de bisisendas y de aceras peatonales. El Camino carecía de estas vías y su transitabilidad ha mejorado notablemente, no solamente para los vecinos, sino también para visitantes de otras partes de la ciudad que acuden a realizar actividades recreativas y deportivas.

La accesibilidad al camino ha mejorado, aunque aún el punto de conexión con la ciudad más utilizado sigue siendo uno solo (atravesando el Parque Unzué y cruzando sobre el río por el Puente Méndez Casariego), otra posibilidad utilizando alguno de los caminos internos que conectan con Nuevo Pueblo Belgrano, como la Calle N° 2 y la Calle N° 20, que conecta con la Laguna Sanitaria de Pueblo Belgrano y con la Curva de Fiorotto, pero cuyas condiciones de transitabilidad no son buenas.

La mayoría de las personas se movilizan en automóvil particular porque el transporte público no accede al Camino, llega hasta el Parque Unzué. Actualmente a partir de la realización de bisisendas muchas personas lo recorren en bicicleta con fines recreativos más que como medio de movilidad.

Espacios para la recreación y el ocio:

El camino en sí constituye un espacio lineal recreativo, potenciado actualmente a partir de las obras realizadas donde se incorporaron zonas de juego, de permanencia con el equipamiento urbano adecuado. Utilizado a partir de la intervención por vecinos de toda la ciudad, y no solamente por los frentistas al Camino propiamente dicho, se espera también mayor auge de turistas.

Problemáticas enumeradas por los vecinos:

- Inundabilidad: el Camino de la Costa es uno de los principales sectores que queda anegado ante una creciente que supera los 3,80 metros. El agua llega, en primera instancia, por las zonas bajas que están a espaldas del camino, y después

por el Río Gualeguaychú. Esta situación obliga a los vecinos que residen en forma permanente a dejar sus hogares de manera transitoria hasta que el nivel de agua

- **Irregularidad en los Servicios:** El Camino está provisto de Red de Agua y Electricidad, aunque no cuenta con desagües cloacales de red, situación que ha llevado a que prestadores turísticos que tienen sus emprendimientos sobre el camino produzcan conexiones clandestinas de desagües cloacales que vierten directamente al río.
- **Intransitabilidad de calles internas:** la falta de mantenimiento de las calles 20 y 2 (alternativas de acometida del Camino con la ruta que lleva a Pueblo Belgrano) han llevado a que esas conexiones se desestimen prácticamente.
- **Inseguridad:** los vecinos que no habitan de forma permanente se sienten vulnerables ante hechos delictivos, sobre todo ante robos a sus casas y aseguran que la presencia de un asentamiento informal hacia el final del camino es una de las causas de inseguridad.
- **Incompatibilidad de Usos del Suelo:** hay dos actividades que se desarrollan en el sector que generan cierto grado de molestia para los vecinos. Una de ellas es la cría de ganado porcino en las chacras vecinas cercanas y la otra actividad de la cual los vecinos se quejan es la guardería de lanchas que se emplaza sobre el Camino, la cual genera inconvenientes al normal tránsito, obstrucciones por ocupación de la calzada y apropiación de una franja de costa pública. Los vecinos solicitan la reubicación de la guardería.
- **Terrenos Ociosos, improductivos:** Se detectan varias superficies de terrenos baldíos que no son correctamente mantenidos por sus propietarios dando lugar a pastizales, acumulación de basura y presencia de vectores.

Principales Proyectos para el sector:

- **Centro Cívico, de Servicios y de Salud Camino de la Costa:** los vecinos demandan la presencia del Municipio en el Sector y una posible manera de concretarla sería mediante la construcción de Centro de Atención Primaria de la Salud CAPS Camino de la Costa, ya que los vecinos deben movilizarse inevitablemente hacia la ciudad para resolver sus problemas de salud. A su vez dicho Centro podría acompañarse de una oficina de descentralización municipal que facilite la accesibilidad de los vecinos al pago de sus servicios. También sería interesante contar con una parada de colectivos para que el transporte pueda acceder al barrio y la construcción de baños de uso público para los visitantes que en determinadas ocasiones se ven obligados a pedir a los vecinos el acceso a sus baños privados.
- **Apertura y Transitabilidad de la Calle 20:** el rescate de esta vía es importante para los vecinos ya que la valoran como la segunda alternativa de conexión del Camino con el resto de la ciudad. La calle 20 comunica con la actual Planta de Tratamiento de Efluentes de Pueblo Belgrano y con posteriormente con la curva de Fiorotto.

- **Recuperación del Club Vial**: El predio que ocupaba el Club Vial se encuentra en prácticamente en desuso. Los vecinos manifiestan la necesidad de recuperar el antiguo uso del Club y de sus instalaciones.
- **Nuevo Puente sobre el Río Gualeguaychú**: los vecinos manifestaron conformidad con la posibilidad de generar una nueva conexión sobre el Río que conecte el extremo Sur del Camino con el predio Frigorífico.

POT 06

CAPÍTULO VI

Nuevas Urbanizaciones y Condiciones a la Subdivisión

VI.1

El presente capítulo establece los requisitos, exigencias y procedimientos que se deben cumplimentar ante toda urbanización y/o subdivisión de inmuebles dentro del ejido de Gualeguaychú, conforme la zonificación territorial establecida en el capítulo II de la presente Norma.

NUEVAS URBANIZACIONES

VI.2

Se entiende por **Urbanización** a todo fraccionamiento de tierras que implique la conformación de un centro urbano nuevo o bien, la ampliación y/o modificación de uno ya existente, generando accesos a través de la apertura de nuevas calles o prolongación de las actuales, delimitación de manzanas y parcelamientos, requiriendo además el desarrollo de la infraestructura necesaria para la provisión de servicios básicos, la creación de áreas verdes y equipamientos de uso comunitario.

VI.3

Se entiende por **Manzana** al espacio que queda circunscripto entre los espacios circulatorios trazados.

VI.4

El proyecto de urbanización deberá prever manzanas con un ancho no menor a 50 metros ni mayor a 80 metros. En casos donde las condiciones físicas del inmueble impidan la proyección de manzanas con las medidas previstas, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar que dichas medidas puedan modificarse no debiendo ser menores a 40 metros y mayores de 120 metros.

VI.5 (modificación Art. 41 Ord. 7329/74)

Se entiende por Ochava al chaflán obligatorio sobre el que se restringe la edificación en Planta Baja en la esquina de una manzana con el objetivo de ampliar los cruces y mejorar la circulación y visibilidad.

La hipotenusa de la ochava debe ser la que resulte del trazado de un triángulo de 2,50 metros de lado y deberán ser incorporadas al plano de mensura.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.14º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

VI.6

Se entiende por Parcela o Lote al/los bien/es 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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.15º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando 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”.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.16º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado 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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.16º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

VI.8a. El Plan Rector de Ordenamiento Vial Ejidal Ord. Nº 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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.16º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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.8c. Aquellos inmuebles que se encuentren afectadas por la trama vial prevista en el PROVE estarán afectados por una restricción al dominio que deberá figurar en los respectivos planos de mensura, fichas para transferencia y escrituras traslativas de dominio, por la cual su propietario o poseedor no podrá realizar construcciones, ampliaciones de construcciones existentes o mejoras que alteren las condiciones de la fracción afectada por la restricción.

VI.8d. El Departamento Ejecutivo deberá individualizar la porción de parcela alcanzada por la restricción, realizando los trámites administrativos necesarios para efectivizarla. La misma deberá constar en las sucesivas escrituras traslativas de dominio y en las mensuras o certificaciones de mensura.

VI.8e. Si, debidamente notificada y efectivizada la restricción al dominio, se realizaran construcciones, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición de las mismas, a exclusiva costa del titular o poseedor.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.16º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.16º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.16º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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 Nº 10598/2002.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.16º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.17º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando 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.

VI.10.

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.

VI.11.

En el proceso de apertura de calles, se deberá tener factibilidad de normal Escurrimiento de pluviales conforme a las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas para cada urbanización en particular. Los caudales que erogue el área a intervenir una vez abiertas las calles y urbanizadas, no podrán ser superiores a los que erogaba el terreno en su condición previa para lo cual deberá realizar los movimientos de tierras, zanjeo y obras complementarias necesarias a tal fin si fuera necesario.

VI.12.

El desarrollo urbanístico debe contar con **Provisión de Agua Potable** distribuida por red a todas las parcelas, a las reservas urbanas y a los espacios verdes mediante la conexión a la red municipal aprobado por la Dirección de Obras Sanitarias Municipal. Los proyectos deberán incluir los cálculos de demanda proyectada de toda la urbanización propuesta en toda su ocupación, el diseño de redes, tanques elevados, cisternas y bombas, el sistema de válvulas para realizar las limpiezas, cortes sectorizados, entre otras exigencias que determine el área interviniente.

En el caso que el predio no cuente con factibilidad técnica para la conexión a la red de agua municipal, la provisión deberá solucionarse de manera colectiva no planteando tomas hídricas individuales, debiendo intervenir la Dirección de Ambiente Municipal en materia de su competencia.

Podrá destinarse una parcela con una subdivisión menor a la mínima exigida para la disposición de instalaciones complementarias necesarias para el servicio (Tanque de Reserva, Perforación y Bombeo).

VI.13.

Cada unidad independiente que conforme la nueva urbanización deberá encontrarse conectada a la Red Cloacal aprobado por la Dirección de Obras Municipal asegurando que la red esté dimensionada para los nuevos caudales a incorporar. El proyecto deberá incluir memoria de cálculo de la demanda proyectada para toda la urbanización propuesta en su máxima ocupación, diseño de las redes, cámaras, estaciones elevadoras, y toda otra instalación complementaria que considere conveniente el área técnica interviniente.

En el caso que el predio no cuente con factibilidad técnica para la conexión a la red cloacal municipal, deberá poseer un sistema de tratamiento de efluentes cloacales alternativo, en los términos y condiciones que se establecen en la Ordenanza N° 12173/2017 y en su correspondiente reglamentación, contando con la Dirección de ambiente como órgano decisor.

Podrá destinarse una parcela con una subdivisión menor a la mínima exigida para la disposición de instalaciones complementarias necesarias para el servicio (Estación de Bombeo, etc).

VI.14.

Es obligación del propietario ejecutar, previa aprobación municipal, las obras necesarias para garantizar la **Distribución de Energía Eléctrica**, a través de las exigencias y requerimientos que a dichos fines disponga la Cooperativa Eléctrica Gualeguaychú. El proponente deberá instalar la derivación en media tensión y los transformadores correspondientes si fuera necesario, la red de baja tensión y la red de alumbrado público, para satisfacer satisfactoriamente el consumo calculado. Se priorizará el tendido subterráneo de conductores a los fines de no interferir en el espacio aéreo con la forestación pública y evitar la contaminación visual y problemas en la seguridad eléctrica.

En caso que sea necesaria una fracción de terreno para instalar la respectiva estación transformadora de energía, dicha cesión resultará totalmente independiente y no deducible de las cesiones de suelo para uso que especifica el presente Capítulo en el artículo VI.18 y podrá tener una superficie menor a la parcela mínima exigida en cumplimiento con lo que disponga el organismo prestador del servicio de energía.

VI.15.

Será obligación del propietario realizar propuesta de **Arbolado Público** de alineación en todas las aceras y arbolado ornamental agrupado en las plazas. El asesoramiento quedará a cargo del área de Espacios Verdes y se priorizará el uso de especies no invasivas, que no afecten el desarrollo a las infraestructuras subterráneas y que no afecten el normal desempeño del alumbrado público adoptado, que sean resistentes a los vientos de intensidad fuerte y preferentemente de hojas caducas y sin espinas. Se exige un ejemplar por cada frentista, como mínimo cada diez metros.

VI.16.

Deberá dotarse de **Alumbrado Público** a todas las calles, reservas fiscales y plazas. La distribución y cantidad y tipo de luminarias y columnas de iluminación quedará bajo las disposiciones que es establezca la Dirección de Electrotecnia, teniendo en cuenta que la

estructura de sostén quedará a una distancia no menor a 0,8 metros del cordón. Se priorizará la localización de columnas de modo que no interfieran con la forestación pública de alineación. El proyecto contendrá memoria de cálculo lumínico, cálculo de esfuerzo de la columna de alumbrado público, ubicación de las luminarias, tableros y conductores y lo que requiera conveniente el área técnica interviniente.

VI.17.

Se deberá contar con la factibilidad de Cobertura de **Recolección de Residuos Sólidos Urbanos** expedida por la Dirección de Obras Públicas o en su defecto prever una solución colectiva en base a la política integral municipal en la materia.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.19º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando 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 cancheros 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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.20º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando 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.

VI.19a. El área sujeta al proyecto urbanístico deberá contar con un relevamiento planialtimétrico que permita comprender la topografía del proyecto y del entorno donde se inserta. La información topográfica deberá mostrar claramente la relación de niveles entre la urbanización propuesta con su respectivo escurrimiento de desagües pluviales y cuerpos hídricos, si se detectaran (ríos, arroyos, cañadones, zanjones, así como zonas deprimidas que ocasionalmente presenten saturación de agua por lluvias o afloración de agua subterráneas).

VI.19b. De detectarse zonas afectadas, la Secretaría de Obras Públicas, en concordancia con la Dirección de Ambiente Municipal, deberá demarcar la preservación de una franja inundable cuya dimensión se determinará a partir de dicho estudio de niveles y se hará constar con una leyenda en letra mayúscula y negrita con la leyenda: **SUELO PROTEGIDO**, en sus respectivos planos de mensura, fichas para transferencia y escrituras traslativas de dominio.

VI.19c. Se deberá dejar una calle colectora entre cada margen del sector detectado y el nuevo amanzanamiento, de tal manera de permitir una adecuada circulación, con las características Camino Costero dispuesto en el artículo VIII.8i.

VI.19d. En caso de ríos cañadones, arroyos y canales, deberá destinarse una franja de preservación en base a lo que dictamine el área técnica interviniente contemplando la recurrencia de tormentas, debiéndose prever la comunicación con la urbanización existente por medio de un puente apto para uso peatonal.

VI.19e En caso de que la zona delimitada esté sujeta a subdivisión, deberá ajustarse a lo determinado por las Ordenanzas N° 12080/16 Costas Ribereñas, N° 8914/89 Yaguarý Guazú, N° 8913/89 Espacios verdes, N° 5807/59 Zonas Inundables, haciendo especial hincapié en la prohibición de la realización de movimientos de suelo y construcción de locales de primera categoría sobre planta baja. A su vez se ajustará a cualquier regulación posterior a la sanción de esta Norma que se realice sobre Área de Suelo Protegido en todo el ejido.

VI.19f. En caso que dicha superficie presente grandes dimensiones, podrá ser sujeta de negociación a través de Convenios Urbanísticos detallado como instrumento de gestión en el Capítulo VII de la presente Norma, cuyos condicionamientos quedarán a criterio de la Autoridad de Aplicación.

VI.20. Todas las Donaciones al Municipio de Gualaguaychú deberán realizarse mediante Compromiso de Donación firmado por él o los propietarios y debidamente autenticados o mediante Acta de Donación firmada por él o los propietarios ante Escribano público, con los correspondientes Planos de Mensura y Escritura cuyos gastos serán a cargo del donatario, para luego ser aceptadas por el Honorable Concejo Deliberante.

El siguiente texto fue incorporado mediante el Art.18º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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.

TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE APTITUD PARA NUEVAS URBANIZACIONES

VI.21. En el proceso de aprobación de cualquier urbanización, el promotor se deberá ajustar a lo establecido en las Ordenanzas que refieren a la Publicidad y Venta de lotes (Ord. N° 10.051/94; Ord., N° 9855/92 y sus modificatoria.).

VI.22. Incumplimiento y sanción. Respecto de la Ordenanza 10051/94, MODIFICASE el “Art. 10mo”, el que quedará redactado de la siguiente manera: “ART.10º. -EN los casos en que se comprobare la infracción de las normas de esta Ordenanza, mediante los mecanismos que determina el Código Básico de Faltas y normas complementarias (Ord. N° 10539/2001), se adicionará a la sanción que corresponda, una multa en los términos que prescribe el Art.25 y concordantes, de dicho cuerpo normativo. El monto del día multa equivaldrá, a los valores que establezca la Ordenanza N° 10589/2002 a dichos efectos, debiendo para la aplicación del “quantum”, utilizar su mejor criterio teniendo en cuenta lo establecido en el art. 88 inc. b) de dicho Código de Faltas. Dicha multa será a cargo exclusivo del titular del loteo y por ningún motivo podrá ser trasladada a los adquirentes ni prorrateada. Se operará también la suspensión inmediata de todo trámite referente al loteo en infracción, hasta tanto se acredite haber notificado a la totalidad de los adquirentes de la sanción impuesta; se acredite haber cumplido con los requisitos faltantes y los que prescribe la Ordenanza N° 9855/92 y efectivizada la sanción de referencia.

La notificación a los adquirentes se efectuará por medio de edicto a publicarse en un diario local.

Para el caso de incumplimiento de la sanción impuesta o multa, se resolverá en base a lo establecido en el último párrafo del art. 25 del Código de Faltas Municipal. En cuanto a la reincidencia, regirá para la presente Ordenanza lo establecido en los arts. 16 y 17 del Código de Faltas Municipal. Sin embargo, a los efectos de la presente se establece que el sancionado que reincida por primera vez en las contravenciones de la presente ordenanza será pasible del duplo de la penalidad pecuniaria y/o de la sanción con que hubiere sido reprimido en la primera infracción. De la misma forma, para las siguientes reincidencias se irá duplicando sucesivamente el monto y/o el plazo de la sanción que la precediera.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.21º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

VI.23. De la presentación del Uso Conforme – Anexo 11 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, Comisarías 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.

VI.24.

Las Autoridad de Aplicación podrá solicitar las aclaraciones y/o informes complementarios que sean necesarias a los fines del mejor entendimiento y, si es el caso, los ajustes que deba realizarse tanto en el orden de superficies, estructura de anteproyecto en relación al PROVE, ubicación de espacios de reservas y plazas, u otros que se consideren. Será compromiso de la Autoridad de Aplicación el pedido de Factibilidad de Infraestructura de Servicios provistos por el municipio: Cloaca, Agua, Recolección de Residuos, barrido y limpieza y Transporte Público, así como informar las recomendaciones de cada Área.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.22º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando 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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.23º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando 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 VI19 b, c, d, e, y f.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.24º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando 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.

VI.28. Contando con la Resolución de Aprobación de Proyecto Integral de Subdivisión y Urbanización, el proponente presentará a la Dirección de Catastro una solicitud de inicio de obras, donde figurarán los contratistas responsables de las obras y profesionales intervinientes.

Finalizadas las obras y realizadas las pruebas de funcionamiento que fueran requeridas por las áreas técnicas y/o los concesionarios u operadores de servicios públicos, el proponente solicitará formalmente cada uno de ellos el correspondiente Certificado de Final de Obra.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.25º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

VI.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 el HCD será considerada nula.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.25º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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.

CONDICIONES DE SUBDIVISIONES DEL EJIDO

VI.31 NO se podrán proyectar lotes interiores sin salida a la vía pública. Solamente serán admitidos en aquellos casos en que se incorpore a un lote lindero; el lote remanente deberá quedar encuadrado dentro de las exigencias que establece la presente Norma, como así también al lote lindero.

VI.32. Del saneamiento de título: Cuando se divida un lote baldío, a efecto de saneamiento de título (invasión en el lote baldío) por el edificio del predio lindero), se permitirá el fraccionamiento siempre que el remanente tenga las medidas mínimas exigidas por la presente Norma.

VI.33. De la forma de la parcela: Las líneas laterales de los Lotes se trazarán a escuadra con respecto a la alineación del frente.

Cuando los lotes den frente a una calle que tenga una inclinación distinta de 90º con respecto a las líneas laterales de los mismos, se permitirá su división sólo si las nuevas líneas laterales son paralelas.

Cuando los lotes den frente a calles formadas por líneas curvas, se exigirá para los lotes formados, una medida mínima de 10 metros en su contrafrente.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.26º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando 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.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.27º de la Ordenanza N° 13087/2026, quedando 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 Gualaguaychú, 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.

2- Los lotes resultantes de la división deberán tener un ancho mínimo de 5m y una superficie mínima de 40 m²; y el Eje Divisorio entre los lotes no deberá presentar más de ocho lados para evitar formas que afecten un normal desempeño de las normas de habitabilidad del inmueble construido y lograr una forma aproximada regular y ancho sensiblemente uniforme. Caso se presenten situaciones que excedan dicha disposición, su aceptación quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación con su debida fundamentación.

3- Todas las condiciones de construcción (incluyendo patios) deberán ajustarse a las mínimas que fija al Código de Edificación vigente Municipal.

4- Deberán tener independencia de techos logrando que los desagües pluviales se colecten en cada lote por separado.

5- Los servicios de infraestructura (agua corriente y cloacas) deberán ser independientes en cada lote resultante. En el caso que el predio no cuente con factibilidad técnica municipal para la conexión a la red de agua o cloacal, se deberá realizar por tendido de una red independiente con agua proveniente de las napas potables, lo cual deberá ser verificado y aprobado por la Dirección de Obras Sanitarias Municipal o poseer un sistema de tratamiento de efluentes cloacales alternativo, en los términos y condiciones que se establecen en la Ordenanza N° 12173/2017 y en su correspondiente reglamentación, contando con la Dirección de ambiente como órgano decisor.

6- Se permitirá la formación de un lote edificado y otro baldío, ambos frentistas, cuando el primero cumpla con las condiciones establecidas en los artículos anteriores, debiendo tener en cuenta baldío 7 metros de frente y una superficie de 150 metros cuadrados.

VI.36. Caso de división en un lote frentista edificado y otro interior baldío: el primero se proyectará cumpliendo de acuerdo al Artículo VI.33. y el segundo o sea el lote interior, deberá cumplir las disposiciones establecidas en el Artículo VI.32.

VI.37. Caso de división en un lote exterior baldío y otro interior edificado: se deberá cumplir con todas las exigencias establecidas en los Artículos VI.32 y 33.

VI.38. Si ambos lotes (frentista e interno) estuvieran edificados: el primero exterior cumplirá las disposiciones del Artículo VI.36. correspondiente a lotes edificados en el frente. El segundo interior, cumplirá las disposiciones establecidas para lotes interiores edificados Artículo VIII.37.

Se permitirá proyectar estos lotes en cualquier zona de planta urbana, siempre que las edificaciones existentes en el lote frentista e interior sean anteriores a la promulgación de la presente Norma con planos aprobados por la Dirección de Obras Particulares con anterioridad a dicha fecha o con fincas sin empadronamiento en que se demuestre fehacientemente su antigüedad con anterioridad a la mencionada fecha.

VI.39 Amojonamiento: En todo fraccionamiento y que origine más de dos manzanas, se colocará un mínimo de dos mojones subterráneos de hormigón con hierro o caño central. Dichos mojones se ubicarán a una distancia aproximada de 1,5 m. de las líneas de edificación y de tal modo que sean intervisibles fácilmente y además que la distancia de uno de ellos a cualquier punto del fraccionamiento no supere los 750 metros. Estos mojones deberán marcarse en forma inequívoca en el plano y servirán para el replanteo de cualquier fracción dentro del correspondiente lote.

VI.40. Cuando se afectase un fraccionamiento que deba amojonarse conforme a lo previsto en el artículo anterior y sea lindero de otro u otros ya amojonados, se efectuará la vinculación a los mojones existentes para relacionar debidamente el nuevo fraccionamiento con los anteriores.

VI.41. Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso, sin cargo alguno.

En los casos donde el paso del tiempo u otros factores adversos haya producido la desaparición total o parcial de alguno de estos mojones, será responsabilidad del propietario efectuar el nuevo amojonamiento. El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas aún después de aprobado el loteo y hasta tanto las parcelas hayan sido transferidas.

VI.42. Cuando el nuevo fraccionamiento se halle comprendido entre dos manzanas y sea lindero de otro que cuente con el amojonamiento previsto en el Artículo VI.42., se vinculará a los mojones del lindero siempre que no se supere la distancia de 1000 metros.

VI.43. En las zonas urbanas la Municipalidad efectuará un amojonamiento de las mismas características, salvo en aquellas densamente pobladas. Este amojonamiento podrá efectuarse por contrato o administración y en plazos o condiciones que fije la respectiva Norma.

VI.44. En las zonas de edificación densa el amojonamiento base será del tipo baldosa con clavo central próximo al vértice de la esquina y a cada par de mojones se vinculará la respectiva línea municipal.

VI.45. EN toda mensura y/o fraccionamiento que se efectúe en lugares donde haya amojonamiento básico, se relacionará al mismo la operación practicada.

VI.46. De las Subdivisiones en Suelo Periurbano y Rural (Zona de Quintas, Chacra, Rural):

- En caso de Subdividirse una parcela rural que se encuentre afectada por la trama vial prevista y que la donación de dicha calle reduzca la superficie de una de las parcelas por debajo del mínimo establecido la Autoridad de Aplicación podrá permitir una subdivisión menor en una de las parcelas afectadas priorizando la continuidad de la trama vial prevista.
- Serán requisitos para el propietario realizar el abovedado y compactado de las calles y la distribución de la red eléctrica.

POT 07

CAPÍTULO VII

Instrumentos de Gestión

VII.1.

Los instrumentos de gestión del POT tienen la finalidad de garantizar un eficaz gerenciamiento del mismo direccionado a la mejora de la calidad de vida y a la vez de instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización.

VII.2. La gestión territorial es el conjunto de procedimientos establecidos en este Plan y en las reglamentaciones para la ejecución del planeamiento en orden al principio, a los lineamientos, objetivos y premisas establecidas en el Capítulo 1.

VII.3. Los instrumentos de gestión que complementan el POT se dividen en:

1. Instrumentos complementarios de Planificación.
2. Instrumentos de promoción y desarrollo.
3. Instrumentos de intervención en el mercado de tierras.

VII.3.1. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACIÓN

Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso y tienen la función de ajustar las determinaciones del PDT a sectores más reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares, como las áreas especiales y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Plan.

Son instrumentos complementarios de planificación del PDT los siguientes:

a. Planes especiales o parciales:

Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en suelo Urbano, Periurbano, Protegido o Rural. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores, así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.

b. Planes sectoriales

Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, forestación, etc., sin que esta enunciación sea taxativa. En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el POT.

c. Máster Plan

Es esencial para el desarrollo de zonas rurales y periurbanas, como también para la revitalización de espacios urbanos degradados y Áreas Promocionables.

Es un instrumento de planificación que propone los lineamientos generales para el futuro desarrollo territorial de un área determinada. Sirve como orientación y guía para los actores del desarrollo urbano y sus acciones de intervención territorial, sea la administración pública, desarrolladores u otros actores.

VII.3.2. INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO

Los instrumentos de promoción y desarrollo de este Plan son los siguientes:

1. Convenios Urbanísticos
2. Premios de Incentivo
3. Consorcios
4. Contribución por mejoras

VII.3.2.1 CONVENIOS URBANÍSTICOS

1. El presente instrumento resulta aplicable a aquellos convenios que se suscriban en el marco de la concertación público – privada o público – público, resulten preparatorios para la elaboración de un proyecto de Plan Especial/Parcial, Plan de Sector o Máster Plan estableciendo modificaciones a las normativas urbanísticas vigentes, y tengan por objeto facilitar la eficacia de la acción urbanística, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana.

2. Generalidades

Los convenios pueden surgir como iniciativa del Municipio, de algún organismo público y/o de un actor privado. Sea cual fuere su origen, deberá mediar para su aplicación el desarrollo de un Plan, Programa y/o Proyecto que precise y encuadre la operación a desarrollar. En estos planes se respetarán los lineamientos y la finalidad fijada para cada área en el POT.

3. Finalidades

- a) Promover la implementación de proyectos especiales de gran escala, con la participación de distintos actores en parcelas o grupos de parcelas, en donde se considere pertinente la definición de un Plan Especial/Parcial, Plan Sectorial o Máster Plan con indicadores diferentes de los genéricamente establecidos en el POT.
- b) Promover la acción conjunta de múltiples actores con el fin de alentar la inversión privada en beneficio del interés general.
- c) Establecer mecanismos eficaces, equitativos y transparentes que fomenten políticas de gran relevancia y verifiquen el interés del municipio en el impulso de determinadas acciones en el territorio, a efecto de desarrollar procesos de cambio en importantes sectores de la ciudad.
- d) Promover políticas de preservación y rehabilitación de edificios y/o áreas de Valor Patrimonial conformando conjuntos de gran significación histórica.
- e) Impulsar acuerdos entre los sectores públicos y privados con el objeto de resolver situaciones sociales conflictivas relacionadas con el hábitat y su equipamiento e infraestructura.

- f) Determinar los mecanismos mediante los cuales se establecen las compensaciones económicas que resultan de la aplicación de indicadores urbanísticos particulares, redefiniciones del trazado vial, la determinación de la estructura de espacio público, la política de preservación a impulsar – si la hubiere – y toda otra condicionante que verifique el mayor aprovechamiento surgido de la aplicación del Plan Especial objeto del Convenio.
- g) Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes, dejando expresados los plazos de las mismas, y las penalidades por incumplimiento.
- h) Canalizar adecuadamente la inversión pública y/o privada en pos de un beneficio colectivo.

4. Clasificación

- a) Convenios urbanísticos en suelo urbanizable o en suelo urbanizado: dentro del marco normativo local, propuestas que no afectan lo determinado en el Plan de Ordenamiento Vigente.
- b) Convenios especiales en suelo no urbanizable: fuera del marco normativo local, con modificaciones en la legislación urbanística.
- c) Convenios en Áreas Especiales: marcos normativos que permiten cierta flexibilidad respecto al otorgamiento de indicadores urbanísticos, siempre en el contexto de un Plan o Proyecto Especial/ Sectorial del Área.

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.28º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando redactado de la siguiente manera:

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 (FO.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.

6 Facultades de la Autoridad de Aplicación en cuanto a los Convenios Urbanísticos

- a. Gestionar los procesos correspondientes al tratamiento de convenios urbanísticos.
- b. Centralizar, coordinar y sistematizar los informes y/o la documentación
- c. Dar intervención a las oficinas técnicas competentes en la materia que permitan el adecuado análisis y evaluación en trámite. Todos los informes deberán ser fundamentados y debidamente documentados a tal efecto.
- d. Requerir informes a otras direcciones o áreas municipales.
- e. Requerir a los particulares cuya intervención se encuentre acreditada en las actuaciones administrativas correspondientes, la documentación escrita, gráfica o digital que resulte pertinente para el análisis y evaluación del proyecto en cuestión.
- f. Implementar, por si o a solicitud del Concejo Municipal de estimarse conveniente, en razón de la magnitud del proyecto con relación al interés colectivo, mecanismos de participación ciudadana.

7- Procedimientos

Elaboración y aprobación del Proyecto, Máster-Plan, Plan Especial o de Detalle.

- a. Los proyectos o propuestas presentadas ante la Municipalidad, susceptibles de ser tratados como Convenios Urbanísticos serán remitidos la Sub-Secretaría de Planeamiento.
- b. Tramitando el inicio del expediente administrativo la Autoridad de Aplicación evaluará la viabilidad del emprendimiento emitiendo un informe fundado, debidamente documentado.
- c. En caso de ser viable el proyecto evaluado, las oficinas técnicas de la Sub-Secretaría de Planeamiento elaborarán el anteproyecto de Plan Especial/Sectorial/Másterplan y el proyecto de Convenio Urbanístico, de acuerdo con las actuaciones administrativas y el informe fundado de la Autoridad de Aplicación.
- d. Previo a la suscripción del Convenio Urbanístico, el proyecto será remitido a la Dirección de Asuntos Legales para su dictamen.
- e. En el caso de que en un plazo de seis (6) meses –prorrogable por otros 6 meses a juicio de la Autoridad de Aplicación-, contados a partir de la fecha de inicio del expediente de referencia, no se haya logrado el acuerdo necesario, por considerar el Municipio que no se cumplen las pautas fijadas, se procederá a rechazar la solicitud de suscripción del convenio urbanístico.

8- Cálculo y destino de la compensación por mayor aprovechamiento urbanístico

Considerando viable el proyecto por la Autoridad de Aplicación y verificando un mayor aprovechamiento urbanístico, se determinará la compensación económica que correspondiera aplicar, la cual quedará establecida en cada convenio urbanístico. Dicho monto será calculado conjuntamente por la Dirección de Obras Particulares y la Dirección Rentas.

Variables que generan mayor aprovechamiento urbanístico. A los efectos de la determinación del mayor aprovechamiento que el urbanizador debe compensar por la intervención urbanística que se impulsa, deberán considerarse las siguientes variables:

- a. Cambios de parámetros de edificabilidad.
- b. Cambio de dimensiones de lotes.

- c. Supresión de trazados, Excepciones al PROVE (Plano Rector de Ordenamiento Vial Ejidal)
- d. Relativas a las superficies a donar.
- e. Relativas a la titularidad y uso de los trazados.
- f. Cambios de usos admitidos en el área.
- g. Situaciones especiales y específicas de cada Proyecto en particular.

9- Criterios generales a considerar en el cálculo de la compensación económica producto del mayor aprovechamiento urbanístico.

Dada la complejidad y especificidad del cálculo de compensación para cada Convenio Urbanístico, se determinan los siguientes criterios generales, a saber:

- a. Se establecerá el valor promedio de la tierra antes de producir el cambio normativo.
- b. Se considerarán, -en la metodología y en el procedimiento de cálculo compensatorio- los precios base por metro cuadrado determinados por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Entre Ríos, para compensaciones por mayor altura, incremento de la edificabilidad o para la resolución de proyectos especiales.
- c. Se determinará el valor de la compensación por cualquier método de homogeneización por aplicación de normas reconocidas: TTN, IRAM, IAT, etc.
- d. A los efectos de evitar la desvalorización monetaria de la compensación económica, se adoptará algún parámetro de referencia como el costo de la cuadra de pavimento tipo a nivel definitivo o de cualquier otra obra pública que valga de referencia.
- e. Se adjuntará en cada caso al menos una tasación de referencia (o las que oportunamente se requieran), la cual será realizada en forma por diferentes profesionales matriculados que tengan incumbencias específicas sobre tasaciones inmobiliarias.

Reconocimiento y aceptación por el urbanizador de la compensación. Determinado el valor a compensar por mayor aprovechamiento urbanístico, el Urbanizador deberá aceptar el valor asignado, el cual formará parte del Convenio Urbanístico a suscribirse, comprometiéndose en el mismo a hacer efectivo el pago de dicha compensación en los plazos y la forma que el mismo determine.

Destino de las compensaciones económicas. A las compensaciones económicas establecidas en los respectivos convenios urbanísticos le serán asignados los siguientes destinos y en las siguientes proporciones: 50% al Banco de Tierras Municipal y 50% a obras de mejoramiento barrial e interés social pudiendo el Concejo Municipal sugerir aquellas obras que se consideren encuadradas en dichos criterios para su evaluación.

10- Publicidad

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la repartición correspondiente, publicará en el Boletín Oficial y en la página web el instrumento normativo –Plan Especial, Plan de Detalle, Máster Plan o Proyecto - y el Convenio Urbanístico suscrito, en lo referente al acto administrativo de aprobación, a fin de brindar transparencia y publicidad a los contenidos y al alcance de los mismos.

Establézcase la obligatoriedad de publicar, en la Página Web de la Municipalidad de Gualeguaychú, los Convenios Urbanísticos suscriptos en el marco de la presente norma.

La publicidad de los instrumentos jurídicos dispuestos en el artículo precedente incluirá los suscriptos, desde la fecha de sanción de las Ordenanzas que le dieron origen en cada caso, y los en trámite tanto en el Departamento Ejecutivo como en el Concejo Municipal.

El Departamento Ejecutivo deberá, para los casos de las licitaciones públicas y privadas, publicitar en el diario de mayor tirada de la ciudad, las obras que se llevan a cabo, con toda la información relevante de las mismas. A su vez, deberá referenciar el Convenio Urbanístico en virtud del cual provienen los fondos y su monto, producto de la Ordenanza respectiva. Dicha información también deberá constar en el cartel de obras que se realicen.

VII.3.2.2 PREMIOS DE INCENTIVO

1. Facultase al Departamento Ejecutivo a adjudicar premios anuales de incentivo a la construcción arquitectónica pública y privada en el ejido de Gualeguaychú.
2. El premio busca incentivar una mejor edificación a través de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que:
 - Desarrollen un programa con gran compromiso con la ciudad y respeto por el medio heredado.
 - Sean funcionalmente correctas.
 - Respeten las normas urbanísticas vigentes.
 - Demuestren buena calidad constructiva.
3. Los premios se dividirán en las siguientes categorías:

Categoría A: Vivienda unifamiliar.

Categoría B: Vivienda multifamiliar.

Categoría C: Edificio de oficinas, comercio, cultura, esparcimiento e industria.

Categoría D: Edificios reciclados, revitalizados o puestos en valor.

Categoría E: Diseño y mantenimiento de jardines privados.

Si un edificio pudiera corresponder a más de una categoría, el jurado resolverá e definitiva en cual debe ser incluido.

4. El jurado estará conformado por:
 - a. El Intendente Municipal
 - b. Dos miembros del Concejo Deliberante a determinar de común acuerdo respetando en lo posible la representación política en el organismo.
 - c. El Secretario de Planeamiento y Obras Públicas del Municipio.
 - d. Un representante del Colegio de Arquitectos.
 - e. Un representante del Colegio de Ingenieros.
 - f. Un representante del Colegio de Técnicos
 - g. Un jurado invitado entre personalidades del quehacer arquitectónico nacional.

El cargo de Miembro del Jurado se entiende con carácter “Ad Honorem”.

Las instituciones locales mencionadas deberán presentar anualmente los nombres del jurado Titular y Suplente adjuntando declaración jurada que de los mismos no tendrán relación directa o indirecta con el proyecto y construcción de las obras a presentarse dicho año.

El jurado se reunirá para decidir su dictamen durante el mes de cada año que determine el Departamento Ejecutivo.

La adjudicación de los premios se resolverá por votación con simple mayoría y podrán declararse desiertos los premios.

El jurado levantará actas de sus reuniones y resoluciones, que formarán parte del Decreto anual del Departamento Ejecutivo de adjudicación de los premios.

5. El Departamento Ejecutivo municipal hará anualmente un llamado a la presentación de obras a través del Boletín Municipal y de medios periodísticos locales.

6. Las obras deberán estar construidas y terminadas al día de la recepción de las presentaciones y con la documentación municipal y fiscal en regla.

7. Se presentarán como máximo dos (2) paneles rígidos cien centímetros (100 cm) por setenta centímetros (70 cm) en técnica libre, con por lo menos 2 fotografías representativas, una interior y otra exterior, planos de fachadas, plantas y cortes escala 1:100 y Memoria Descriptiva.

8. Se establecen los siguientes premios para cada categoría:

Primer premio

- a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
- b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado, eximisión del pago de la Tasa de Retributiva de Servicios por el término de un año correspondiente al inmueble premiado y Diploma Honorífico.

Segundo Premio

- a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
- b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado y Diploma Honorífico.

Los gastos que demanden los premios serán contemplados en los ejercicios presupuestarios anuales.

VII.3.2.3 CONSORCIOS

Cuando la gestión de un Convenio Urbanístico haga necesario crear una organización común, ésta podrá adoptar la forma de Consorcio Urbanístico.

Se rigen por lo establecido en la Ordenanza N° 10186/96 "Régimen de Consorcios".

VII.3.2.4 CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS

La Contribución por Mejoras es un instrumento que permite recuperar, de manera posterior a la inversión, al menos una parte del costo de la obra pública cobrando a los beneficiarios de las mismas, siempre y cuando sea factible su identificación, una contribución proporcional.

Este instrumento se regula en nuestro Código Tributario Ord. N° 10287/97, Título XI "Contribución por mejoras", Art. 70.

VII.3.3. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE TIERRAS

Los instrumentos de intervención en el mercado de tierras son los siguientes:

1. Banco Municipal de Tierras
2. Régimen de movilización del suelo urbano

VII.3.3.1 BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS

Aprobado mediante la Ordenanza N° 12.249/2018

VII.3.3.2 RÉGIMEN DE MOVILIZACIÓN DE SUELO URBANO (SOBRETASAS)

Aprobado mediante la Ordenanza N° 12.281/2018

VII.3.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) para el ejido de la Municipalidad de Gualeguaychú queda establecido en la Ordenanza N° 11217/2009.

POT 08

CAPÍTULO VIII

Planes, Programas y Proyectos de actuación

El siguiente texto fue sustituido mediante el Art.29º de la Ordenanza Nº 13087/2026, quedando 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.

VIII.2.1. Plan Integral Cuenca del Río Gualaguaychú

Actores involucrados: Gestión Provincial, Municipios que forman parte de la cuenca del Río Gualaguaychú.

Objetivo: Regular conjuntamente sobre vertidos cloacales e industriales, rellenos sanitarios y tratamiento de residuos, emprendimientos termales, control de utilización de agrotóxicos y fertilizantes, etc. De todo el sector involucrado.

VIII.2.2. Programa Integral de Accesibilidad, Prioridad Peatonal, Movilidad Sustentable y Señalética Urbana, coordinado con Proyecto de Transporte Público Urbano

Actores involucrados: Dirección de tránsito, Secretaría de hábitat, Consejo General de Educación y Ministerio de Salud, Empresas de transporte.

Objetivos:

- Mejorar la accesibilidad urbana incorporando rampas, sendas peatonales, bisisendas, cartelería apropiada y señalética en el espacio urbano.
- Realizar un Plan de Prioridad Peatonal incorporándolo como programa de rutina en las escuelas (articulando entre el Municipio y el Consejo General de Educación) y en los exámenes para registro de conducir.
- Aplicar penalidades severas por incumplimiento.
- Transporte público Urbano y movilidad sustentable: Diagramar un sistema movilidad sustentable que integre Transporte público con Plan de Bicicletas con centros de transferencias. Diagramar vías conectoras para un planteo general de conectividad.

VIII.2.3. Programa Municipal de Veredas PRO.MU.VE

Actores involucrados: Dirección de Cooperativas, Cooperativas involucradas, Dirección de espacios públicos, Área de accesibilidad y El Vecino.

Actualmente se está llevando a cabo desde el Municipio la iniciativa PROMUVE (Programa Municipal de Veredas) que, conjuntamente con Cooperativas, proponen poner en valor veredas de la ciudad de Gualeguaychú a precios módicos. Las baldosas son producidas por la Fábrica Municipal Cooperativa, FA.MU.CO, y la mano de obra la aportan cooperativas de trabajo locales, coordinadas por la Dirección de Cooperativas. Las facilidades de pago de la vereda y el precio accesible son uno de los principales atributos de éste programa.

Se debe hacer hincapié en la complementar con rampas y arbolado público y proyectos integrales por cuadra.

VIII.2.4. Plan de Reforestación Urbana y Conformación Vivero Municipal

Actores involucrados: Dirección de espacios públicos, Dirección de ambiente, Vecino de Gualeguaychú.

Objetivos: En el marco de las Ordenanzas sobre arbolado público concretar el Plan Intensivo de Reforestación Urbana, para incentivar a la plantación consciente de árboles en la vía pública, con la disposición y variedades que sea acorde a cada escala urbana.

Las especies deberán proponerse considerando su tamaño, estacionalidad y floración para que garanticen un hábitat para la conservación y recuperación de la bio diversidad para las especies locales y migratorias autóctonas.

Complementariamente, impulsar la reactivación del Vivero Municipal conjuntamente con escuelas y los vecinos de Gualeguaychú para la facilitación y asesoramiento de especies urbanas a los vecinos. Incentivar la plantación y conocimiento de especies nativas.

Propiciar la creación de un Programa Municipal de control de especies exóticas invasoras de los montes nativos e incentivar la forestación con especies nativas.

VI.2.5. Programa de Incentivo de Economías Regionales – Plan de Alimentación Sana, Segura, Soberana

Actores involucrados: Dirección de Producción y Desarrollo económico, Dirección de ambiente, Vecino de Gualeguaychú.

Objetivos:

- Incentivar y promover a las ECONOMÍAS REGIONALES, empleando políticas que contribuyan a su desarrollo y acrecienten su calidad. Promover la producción frutihortícola en zona de quintas, recuperando el cinturón verde que abastezca a la ciudad. Dicho cinturón solidificará los límites de la planta de promoción e impedirá el crecimiento desmedido y sin control por fuera de ella.
- Incentivar la consolidación de los mercados de frutas y verduras itinerantes de la ciudad (como la “Feria Verde” que se realiza en el Corsódromo) para rescatar las economías locales y generar fuentes de trabajo.
- Promover cursos con instituciones pertinentes para el perfeccionamiento de los productores locales, articulando con otras Instituciones: INTA, Corporación de Desarrollo. Proveer a los productores de herramientas teóricas y de asesoramiento para mejorar sus productos y servicios.
-

VIII.2.6. Programa Turismo Gualeguaychú 365 y Plan Estratégico de Turismo

Actores involucrados: Consejo mixto de Turismo, Dirección de Cultura, Dirección de Ambiente, Subsecretaría de Planeamiento.

Actualmente se está llevando la iniciativa Gualaguaychú 365, que impulsa trabajar en medidas que ayuden a promover el turismo y las ofertas en la Ciudad durante los 365 días del año en armonía con el vecino y su entorno. Se propone promover el contacto y el cuidado de la naturaleza. Se dispone para esto de áreas naturales potenciales aptas para el desarrollo de nuevas playas y áreas recreativas públicas (Plaza de Aguas, Península, Costanera Sur, Reservas Naturales), que pueden dotarse con infraestructura y equipamiento para ampliar la oferta y la calidad del servicio que se le brinda al turista. Por otro lado, se debe hacer hincapié en iniciativas que incentiven al mejoramiento del servicio de prestadores turísticos, planteando una planificación de infraestructura, equipamiento y servicios organizados para recibirlos, considerando valores estéticos.

VIII.2.7. Programa de descentralización municipal y administrativa y fortalecimiento e integración de los CAPS

Actores involucrados: Secretaría de Desarrollo Social y Salud.

El fortalecimiento de los CAPS incorporando las diferentes instituciones barriales que hoy funcionan en cada área programática pueden ser puntos de partida en la conformación de sólidos centros integradores de identidad barrial y participación ciudadana que propicien la descentralización de la ciudad. La disposición en la trama urbana de estas áreas o “polígonos urbanos” deben ser estudiadas favoreciendo su accesibilidad, dotadas de transporte público, propiciando la interacción entre las mismas. Es importante garantizar una fluida comunicación entre las diferentes áreas del municipio, las instituciones barriales y los vecinos para el buen funcionamiento e integración de las mismas.

VIII.2.8. Código de Edificación Urbana

Hasta tanto no se revea el nuevo Código, regirá la ordenanza N° 7329/74 en vigencia.

En la revisión del Código actual y posterior desarrollo de un Nuevo Código deberá contemplarse el tamaño de patios mínimos y regulación de centro de manzanas en función del recorrido del sol para nuestra latitud, garantizando las correctas condiciones de habitabilidad y ambientales.

Otros aspectos necesarios revisar y actualizar:

Trámite administrativo para la presentación de planos donde se especifiquen tiempos de presentación y factibilidad y convenciones gráficas de presentación. Aspectos morfológicos de fachadas y cartelería urbana

Medidas mínimas de locales y circulaciones, incorporando las disposiciones morfológicas para discapacidad.

VIII.2.8 Plan de Infraestructura Urbana

Actores involucrados: Secretaría de Obras Públicas; Dirección de Obras Sanitarias

Objetivo: Planificar el crecimiento de la Infraestructura de Servicios Urbanos, acorde a las disposiciones para el crecimiento de la ciudad y sus futuras demandas, resolviendo técnicamente las posibles extensiones de servicios, de modo evitar futuros inconvenientes.

VIII.2.9 Nueva Circunvalación

La necesidad de la concreción de este proyecto se debe a la existencia de un único acceso, Acceso Sur el cual debe absorber las grandes oleadas de turistas y visitantes que entran desde el Oeste, conjuntamente con el tránsito pesado de camiones que arriban a nuestra ciudad como destino final o como paso hacia la República Oriental del Uruguay. Actores involucrados: *Secretaría de Obras Públicas; Vialidad Provincial*

Objetivos:

Conducir el tránsito de transporte de cargas internacional proveniente de nuestro país vecino Uruguay hacia la Ruta del Mercosur (RN N° 14).

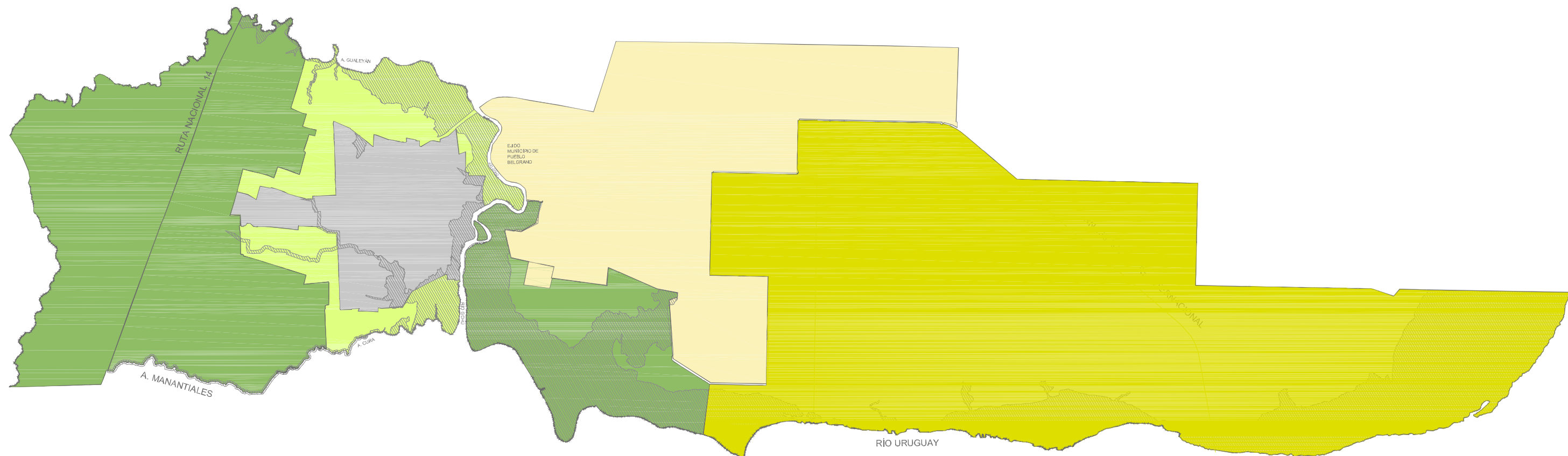
Materializar la conexión directa entre la Ruta Nacional 136, por Av. Primera Junta y Ruta Nacional N° 14

Permitir que el transporte que proviene de la Ruta Provincial N° 20 pueda llegar a la Ruta Nacional 14 directamente sin atravesar la ciudad hasta el Acceso Sur, de esta manera se evitaría el ingreso y circulación de los camiones que están solo de paso por nuestra planta urbana.

Habilitar nuevas áreas de desarrollo: **Acceso Sur** se perfilará como un acceso de servicios, más ordenado en cuanto a actividades y usos, con espacios verdes y nuevas vías de conexión con el Parque Industrial como ciclo-vías, veredas, espacios de espera y recepción de turismo; **Urbanización Noroeste**: éste sector de nuestra ciudad está recibiendo las demandas de nuevo suelo urbano, ya son más de 1000 las viviendas entre proyectos de loteos y barrios existentes, las que se esperan en esta zona; **Más suelo Periurbano**, apto para la producción de cercanía: a partir éste nuevo acceso se habilitan mejoras en los caminos rurales que permitirán el tráfico de los productos frutihortícolas.; **Nuevas zonas de Servicios (para lo Rural y para lo Urbano)**: generar un Centro Municipal de Logística en donde se produzca el pesaje obligatorio de camiones y la transferencia de cargas.

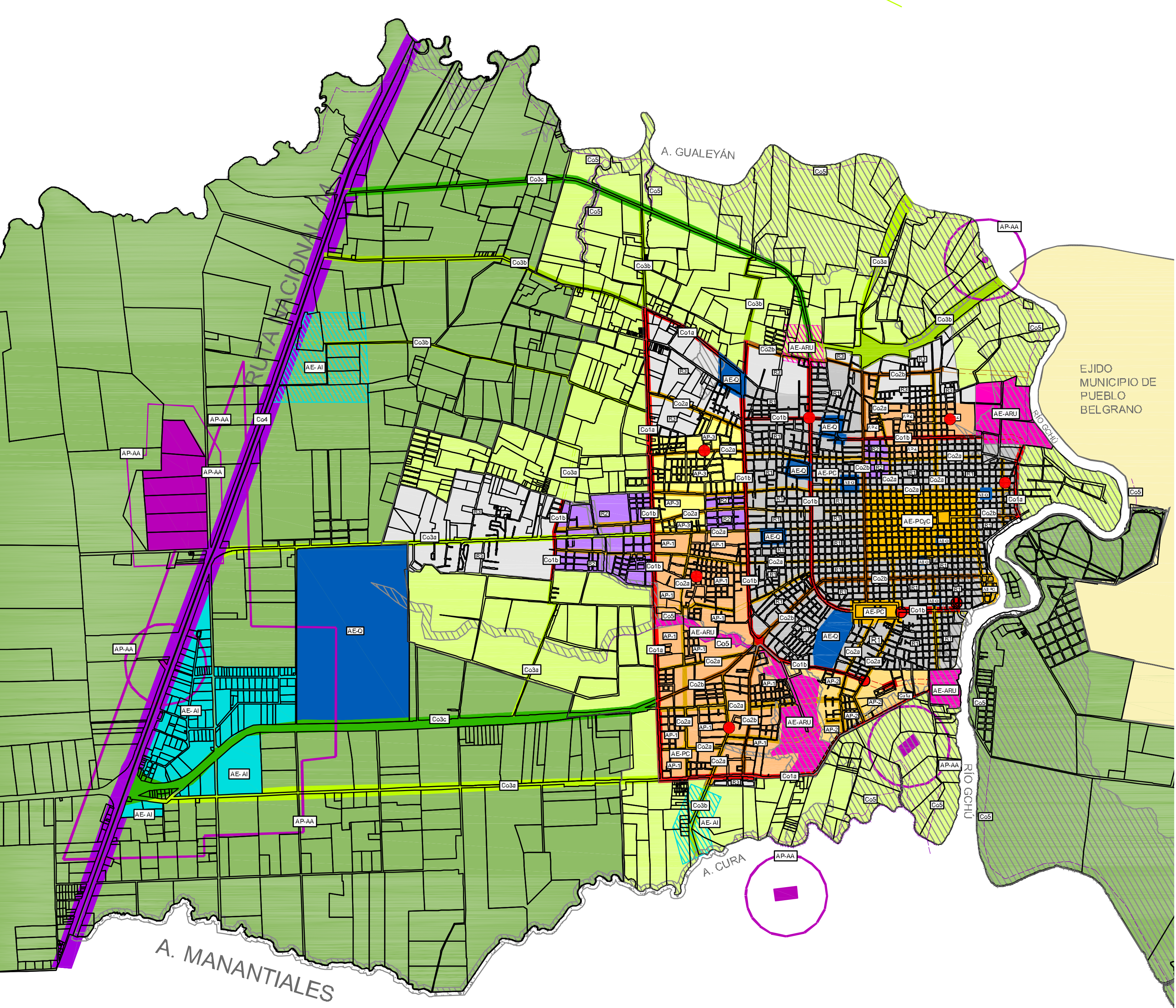
Reducir los accidentes en las avenidas internas de la ciudad, con tránsito medio - alto, superando por momentos la capacidad operativa de las arterias.

ANEXOS



- Suelo URBANO
- Suelo PERIURBANO - QUINTAS
- Suelo RURAL - CHACRAS
- Suelo RURAL
- Suelo PROTEGIDO
- Ejido Municipio de Pueblo Belgrano





SUELO URBANO

- Zona Urbana Consolidada
- C- Central
 - R1 - Residencial
 - R2 - Residencial
- Zona Urbana Promocionable
- AP1- Suroeste
 - AP2 - Sureste
 - AP3 - Noroeste
 - AP4 - Noreste
- Zona Urbana en vías de consolidación
- R3 - Residencial
- Zona Urbana corredores
- Co1 a
 - Co1 b
 - Co2 a
 - Co2 b
 - Co3 a
 - Co3 b
 - Co3 c
 - Co4

SUELO PERIURBANO

- Zona de Quintas
- Quintas

SUELO RURAL

- Zona de Chacras
- Chacras
- Zona de Rural
- Rural

SUELO PROTEGIDO

- Áreas Especiales
- GYG - Gran Yaguari Guazú
 - A.A - Áreas de Amortiguación
 - P.C.- Paisajes Culturales

- Áreas Especiales
- A.I - Nueva Área Industrial PRODUCCIÓN SECA
 - A.I - Área Industrial Existente
 - A.EQ - Áreas Equipamiento
 - ARU - Áreas de Renovación Urbana

NUEVAS CENTRALIDADES BARRIALES



ANEXO III

Límites de las zonas determinados en el Capítulo II

LÍMITES DEL EJIDO: A los efectos de la presente Ordenanza, considérase EJIDO MUNICIPAL DE GUALEGUAYCHU, al área comprendida en un todo de acuerdo al plano mandado a levantar por el Departamento Topográfico de la Provincia, en virtud de lo dispuesto por la LEY DE EJIDOS de fecha 16/03/1876 y la ampliación dispuesta por Ley de la Provincia Nro.8100/1988, cuyos límites pasan a ser los siguientes:

NORTE: Arroyo Gualeyán, Junta de Gobierno de Pueblo Belgrano, Junta de Gobierno de Costa Uruguay Norte y Distrito Potrero del Departamento Concepción del Uruguay.

ESTE: Río Uruguay

SUR: Río Uruguay, Río Gualeguaychú, Arroyo del Cura y Cañada de Manantiales.

OESTE: Línea amojonada que corre al este de la Cañada de Sánchez con rumbo noroeste de 3° 13".

A continuación se detallan los límites de cada Zona:

SUELO URBANO:

Se definen sus límites considerando el trazado de trama vial vigente por los ejes de calle y linderos definidos según plano ANEXO adjunto:

Bvard. José de León desde Av. Juan F. Morrogh Bernard hasta prolongación de la Calle Miguel de Cervantes, Calle Miguel de Cervantes hasta Calle Misiones, Calle Misiones hasta Bv. Nicolás Montana, Bv. Nicolás Montana hasta Calle Soldado Carlos Mosto, Calle Soldado Carlos Mosto hasta Calle Mons. Jaime de Nevares, Calle Mons. Jaime de Nevares hasta Calle N° 5082, Calle N° 5082 y su prolongación hasta Ruta Nacional N°136, Ruta Nacional N°136 hasta Av. Primera Junta, Calle pública prolongación Ruta Nacional N°136 hasta calle Padre José Schaschtel, Calle Padre José Schaschtel hasta Calle Federación, Calle Federación hasta Bvard. Antonio Daneri, Bvard Antonio Daneri hasta Calle Alférez Sobral, Calle Alférez Sobral hasta Bvard Isidoro De María, Bvard Isidoro De María hasta Calle San Juan, Calle san Juan hasta Calle Arroyo Gena, Calle Arroyo Gena hasta Calle Presbitero Desiderio Moia, Calle Presbitero Desiderio Moia hasta Calle N°5750, Calle N°5750 hasta Calle José Nadal, Calle José Nadal hasta Calle Primer Cabildo, Calle Primer Cabildo hasta Calle Urquiza, Calle Urquiza hasta límite Este del Predio del Regimiento, Límite Este del Regimiento hasta límite Sur Plano Catastral N° 21228, N° 21229, N° 21230 y N° 21231 hasta Calle N° 221, Calle N° 221, Calle N° 205 hasta Calle Florida, Calle Florida hasta Calle N° 195, Calle N° 195 hasta Bvard. J. M. Martínez, Bvard. J. M. Martínez hasta Calle de Las Tropas, Calle de Las Tropas hasta Calle Julio Irazusta, Calle Julio Irazusta hasta Calle Ana Etchegoyen, Calle Ana Etchegoyen hasta Calle Palavecino, Calle Palavecino hasta Calle de Las Tropas, Calle de Las Tropas hasta Juan Domingo Perón, Calle Juan Domingo Perón hasta Av. Almirante Brown, Av. Almirante Brown hasta Av. Juan F. Morrogh Bernard.

En los casos donde el límite se referencie a partir de planos catastrales, la vigencia o no de los mismos no modificará los límites estipulados de la zona, debiendo remitirse a los planos del momento en que se confeccione dicha regulación.

ANEXO III

Límites de las zonas determinados en el Capítulo II

EL Departamento Ejecutivo podrá autorizar la subdivisión de parcelas ubicadas en zona de quintas que se encuentren lindando inmediatamente con el límite de la Planta Urbana delimitada, respetando las medidas de un lote mínimo e indicadores urbanísticos asignados en cada tramo comprendido, siempre que se encuentre disponible la infraestructura para prestar los servicios básicos y sin que su aprobación implique una nueva urbanización. Los tramos corresponden a Calle Federación, Bvard Antonio Daneri, Calle Alférez Sobral, Bvard Isidoro De María, Bvard. J. M. Martínez, Calle de Las Tropas entre Bvard J.M. Martinez y Calle Julio Irazusta, Calle Julio Irazusta, Calle Ana Etchegoyen y Calle Palavecino.

Cuando el Departamento Ejecutivo considere otorgar dicha autorización deberá respetar la trama vial prevista y requerir las exigencias establecidas en la normativa municipal vigente.

El Suelo Urbano se subdividirá en las siguientes Zonas y Áreas:

ZONA URBANA CONSOLIDADA:

ÁREA CENTRAL (C): Calle San Juan desde Calle Soldado Carlos Mosto hasta Av. Primera Junta, Av. Primera Junta y su continuación Av. Tomás de Rocamora hasta Calle Gervasio Méndez, Calle Gervasio Méndez hasta Calle Leandro N. Alem y Calle Soldado Carlos Mosto.

ÁREA RESIDENCIAL R1: su límite interno corresponde al límite del Área Central. Externamente se limita con Bvard. José de León desde Av. Juan F. Morrogh Bernard hasta prolongación de la Calle Miguel de Cervantes, Calle Miguel de Cervantes hasta Calle Misiones, Calle Misiones hasta Bv. Nicolás Montana, Bv. Nicolás Montana hasta Calle San José, Calle San José hasta Calle Carlos Guido Spano, Calle Carlos Guido Spano hasta Calle Osvaldo Magnasco, Calle Osvaldo Magnasco hasta Calle Jujuy, Calle Jujuy hasta Av. Primera Junta, Av. Primera Junta hasta Calle Federación, Calle Federación hasta Av. Adolfo Alsina, Av Adolfo Alsina hasta Calle Los Alerces y su prolongación con Calle Alferez José María Sobral, Calle Alferez José María Sobral hasta Bvard Antonio Daneri y su continuación con Bvard Pedro Jurado y Av. Asisclo Méndez, Av. Asisclo Méndez hasta Calle España, Calle España hasta Calle Martín M. de Guemes, Calle Martín Miguel de Guemes hasta Av. Almirante Brown y su continuación con Av. Juan Morrogh Bernard.

ÁREA RESIDENCIAL R2: Comprende la Calle San Juan desde Bvard Isidoro De María hasta Calle Arroyo Gena, Calle Arroyo Gena hasta Calle Presbítero Desiderio Moia, Calle Presbítero Desiderio Moia hasta Calle N° 5602, Calle N° 5602 hasta Calle Florida, Calle Florida hasta Calle N° 195, Calle N° 195 hasta Bvard José M. Martinez hasta Bvard Isidoro De María. La porción comprendida entre la Calle San Juan entre Bvard Antonio Daneri y Calle Del Inmigrante, Calle Del Inmigrante hasta Calle Justo J. de Urquiza, Calle Justo J. de Urquiza hasta Bvard Antonio Daneri. Y la porción comprendida entre la Av. Nicolás Montana entre Calle Osvaldo Magnasco y Av. Primera Junta, Av. Primera Junta hasta Calle Jujuy, Calle Jujuy hasta Calle Osvaldo Magnasco.

ANEXO III

Límites de las zonas determinados en el Capítulo II

ZONA URBANA PROMOCIONABLE:

ÁREA PROMOCIONABLE 1 (SUROESTE): Comprende Calle Justo J. de Urquiza entre Bvard Pedro Jurado y Bvard José M. Martínez, Bvard José M. Martínez hasta Calle de las Tropas, Calle de las Tropas hasta límites conformados por la zona de bajo de Laguna Palavecino, considerado con cota natural I.G.M menor a 6,5 metros, hasta Bvard Pedro Jurado.

En la canalización de la Cañada de María Gómez, desde el Boulevard Martínez hasta el acceso Artigas, se tomará una zona de 100 metros de ancho a lo largo donde se prohibirán cualquier tipo de subdivisión que genere urbanizaciones, hasta no se formalice el Master Plan Gran Yaguarý Guazú y se haga la delimitación pertinente.

ÁREA PROMOCIONABLE 2 (SURESTE): Comprende la Calle Martín M. de Guemes desde Calle Juan D. Perón hasta Calle España, Calle España hasta Av. Asisclo Méndez, Av. Asisclo Méndez hasta límites conformados por la zona de bajo de Laguna Palavecino y bajos de Calle de las Tropas, considerado con cota natural I.G.M menor a 6,5 metros, hasta no se formalice el Master Plan Gran Yaguarý Guazú, Calle de las Tropas hasta Juan Domingo Perón.

ÁREA PROMOCIONABLE 3 (NOROESTE): Comprende la Calle Teresa Margalot entre Bvard Antonio Daneri y Calle N° 5496, Calle N° 5496 hasta Francisco Lapalma, Calle Francisco Lapalma hasta Bvard Isidoro De María, Bvard Isidoro De María hasta Calle Gral Justo J. de Urquiza, Calle Justo J. de Urquiza hasta Calle Del Inmigrante, Calle Del Inmigrante hasta Calle San Juan, Calle San Juan hasta Bvard Antonio Daneri.

ÁREA PROMOCIONABLE 4 (NORESTE): Comprende la Calle Soldado Carlos Mosto desde Av. Nicolás Montana a Calle Juan Lapalma, Calle Juan Lapalma hasta Calle Osvaldo Magnasco, Calle Osvaldo Magnasco hasta Calle Federación, Calle Federación hasta Av. Primera Junta, Av. Primera Junta hasta Av. Nicolás Montana, Av. Nicolás Montana hasta Calle Osvaldo Magnasco, Calle Osvaldo Magnasco hasta Calle Carlos Guido Spano, Calle Carlos Guido Spano hasta Calle San José, Calle San José hasta Av. Nicolás Montana.

ZONA URBANA EN VÍA DE CONSOLIDACIÓN: Comprende Calle Presbitero Desiderio Moia desde N° 5602 hasta Calle N°5750, Calle N°5750 hasta Calle José Nadal, Calle José Nadal hasta Calle Primer Cabildo, Calle Primer Cabildo hasta Calle Urquiza, Calle Urquiza hasta límite Este del Predio del Regimiento, Límite Este del Regimiento hasta límite Sur Plano Catastral N° 21228, N° 21229, N° 21230 y N° 21231 hasta Calle N° 221, Calle N° 221, Calle N° 205 hasta Calle Florida, Calle Florida y su continuación hasta Calle N° 5602. La porción comprendida entre las calles Bvar Antonio Daneri entre Calle Teresa Margalot y Calle Alferez José María Sobral, Calle Alferez José María Sobral hasta Bvard Isidoro De María, Bvard Isidoro de María hasta Calle Francisco Lapalma, Calle Francisco Lapalma hasta Calle N° 5496, Calle N° 5496 hasta Calle Teresa Margalot. La porción comprendida por Calle Soldado Carlos Mosto entre Calle Juan Lapalma y Mons. Jaime de Nevaes, Calle Mons. Jaime de Nevaes hasta Calle

ANEXO III

Límites de las zonas determinados en el Capítulo II

N° 5082, Calle N° 5082 y su prolongación hasta Ruta Nacional N°136, Ruta Nacional N°136 hasta Av. Primera Junta, Calle pública prolongación Ruta Nacional N°136 hasta calle Padre José Schaschtel, Calle Padre José Schaschtel hasta Calle Federación, Calle Federación hasta Calle Magnasco, Calle Magnasco hasta Calle Juan Lapalma. La porción comprendida por Calle de las Tropas entre Calle Palavecino y Av. Julio Irazusta, Av. Julio Irazusta hasta Calle Ana Etchegoyen, Calle Ana Etchegoyen hasta Calle Palavecino.

ZONA URBANA CORREDORES.

CO1- AVENIDAS RÍO-CENTRO-PERIFERIA

CO1 a: Comprenderá las siguientes:

Bvard Antonio Daneri entre Calle Federación y Av. 2 de abril, Av. Alférez José María Sobral entre Bvard Antonio Daneri y Bvard Isidoro De María, Bvard Isidoro de María entre Av. Alférez José María Sobral y Calle Pedro Perigan, Bvard José M. Martinez entre Calle N° 195 y Calle de las Tropas, Calle de las Tropas entre Bvard José M. Matinez y Calle Juan domingo Perón.

CO1 b: Av. Nicolás Montana entre Calle Misiones y Av. Primera Junta, Av. 2 de abril entre Av. Primera Junta y Bvard. Antonio Daneri, Av. Adolfo Alsina ente Calle Federación y Justo J. de Urquiza, Av. Domingo F. Sarmiento entre Calle Justo J. de Urquiza y Calle Aguado, Av. Cándido Irazusta entre Calle España y Calle Camila Nievas, Bvard Antonio Daneri entre Av. 2 de abril y Calle Justo J. de Urquiza, Bvard Pedro Jurado entre Calle Justo J. de Urquiza y Acc. Gral Artigas, Av. Asisclo Méndez entre Acc. Gral Artigas y Calle España, Bvard Isidoro de María entre Calle Perigan y Justo J. de Urquiza, Bvard José M. Martinez entre Calle Justo J. de Urquiza y Calle N° 195.

CO2- URBANO-TRONCALES

CO2 a: Comprenderá los siguientes corredores:

Calle Dr. Patico Daneri entre Av. Juan F. Morrogh Bernard y Calle N° 363, Calle San José entre Calle Federación y San Juan, Calle Osvaldo Magnasco entre Calle Federación y Calle San Juan, Calle Teresa Margalot ente Bvard Antonio Daneri y Bvard Isidoro de María, Calle Carlos Guido Spano entre Calle Misiones y Av. Primera Junta, Calle Padre Blasón entre Av. Primera Junta y Calle Nogoyá, Calle Guido Spano entre Calle Nogoyá y Bvard Antonio Daneri, Calle Perigan entre Bvard Antonio Daneri y Bvard Isidoro de María, Calle San Juan entre Bvard José de León y Bvard Isidoro de María, Calle Rivadavia entre Av. Primera Junta y Calle N° 5640, Calle Justo J. de Urquiza entre Av. Primera Junta y Bvard Isidoro de María, Calle Gervasio Méndez entre Calle Alem y Calle Florida, Calle José María Bértora entre Bvard Domingo F. Sarmiento y Calle Gral José María Paz, Calle Claudio Martinez Payva entre Gral José M. Paz y Bvard Pedro Jurado, Calle Claudio Martinez Payva entre Bvard Pedro Jurado y Bvard José M.

ANEXO III

Límites de las zonas determinados en el Capítulo II

Martínez (posibilidad de continuidad en el tramo comprendido entre Calle Hortensio Quijano y Bv. Pedro Jurado y Dr. Juan Nágera y Bv. José M. Martínez), Calle Doña Luciana Ríos entre Acc. Gral. José G. Artigas y Bv. José M. Martínez, Calle Inocencio Furquez entre Calle Ayacucho y Bv. José M. Martínez (posibilidad de continuidad en sector Laguna Palavecino), Av. Miguel Héctor Parera entre Bv. José M. Martínez y Av. Julio Irazusta, Calle Gregorio Samaniego entre Av. Julio Irazusta y Calle 1° de agosto (posibilidad de continuidad a Calle Hernandarias), Calle María E. Duarte de Perón entre Av. Almirante Brown y Bv. Cándido Irazusta, Calle España entre G. Méndez y Calle de Las Tropas, Calle Ayacucho entre José Manuel Estrada y Calle de Las Tropas, Av. Julio Irazusta entre Acc. Gral. Artigas y Calle Ana Etchegoyen, Av. Dr. Juan Nágera entre Calle Justo J. de Urquiza y su continuidad hasta Av. Padre Jeannot Sueyro, Calle Lisandro de Latorre entre Av. Padre Jeannot Sueyro y Inocencio Furquez, Calle Marcelo T. de Alvear entre Inocencio Furquez y Calle de Las Tropas.

Co2 b: Calle Federación entre Calle San José y Bv. Antonio Daneri, Av. Primera Junta entre Calle San Juan y Ruta Nac. N° 136, Av. Rocamora entre Urquiza y Maestra Piccini, Av. Del Valle entre Calle Leandro N. Alem y Av. Domingo F. Sarmiento, Acc. Gral. Artigas entre Av. Domingo F. Sarmiento y Bv. José M. Martínez, Bv. Pedro Jurado entre Av. Doña Luciana Ríos y Calle Camilo Villagra, Av. San Carlos entre Camilo Villagra y Calle de Las Tropas.

CO3- ACCESOS EJIDALES

CO3 a: Calle Justo J. de Urquiza entre Bv. Isidoro de María y Ruta Nac. N° 14, Av. Primera Junta entre Ruta Nac. N° 136 y Arroyo Gualeayán, Calle de Las Tropas entre Bv. José M. Martínez y Ruta Nac. N° 14, Calle Florida entre Calle N° 205 y Acc. Padre Jeannot Sueyro.

CO3 b: Av. Alferez José María Sobral entre Bv. Isidoro de María y Ruta Nac. N° 14, Calle Tula Costa entre Bv. Isidoro de María y su continuación a Ruta Nac. N° 14, Bv. Isidoro de María entre Av. Alferez José María Sobral y Calle N° 550, Bv. Antonio Daneri entre Calle Federación y Calle N° 550, Ruta Nac. N° 136 entre Río Gchú y Calle N° 550, Av. Julio Irazusta entre Calle Ana Etchegoyen y Arroyo del Cura.

CO3 c: Acc. Padre Jeannot Sueyro entre Bv. José M. Martínez y Ruta Nac. N° 14, Calle N° 550 entre Calle Federación y Ruta Nac. N° 14.

CO4- ACCESOS TRONCALES

Ruta Nac. N° 14 entre Arroyo Gualeayán y Arroyo del Cura.

ANEXO III

Límites de las zonas determinados en el Capítulo II

SUELO PERIURBANO ZONA DE QUINTAS: su límite interno corresponde al límite del Suelo Urbana hasta Zona de chacras, determinado por ejes de calles y linderos según plano ANEXO adjunto.

LÍMITES: Límite interno corresponde al límite de Planta Urbana. El límite externo está conformado por:

Zona Este: De Bvard José De León a Río Guauguaychú.

Zona Norte: Arroyo Gualayán desde Río Guauguaychú hasta Calle Nº 5710, Calle Nº 5710 hasta Calle Alférez Sobral, Calle Alférez Sobral hasta Calle Nº 5670, Calle Nº 5670 hasta Calle Maestra Piaggio, Calle Maestra Piaggio hasta Calle Nº 5562, Calle Nº 5562 hasta Calle Curita Gaucho, Calle Curita Gaucho hasta Calle Nº 5610, Calle Nº 5610 hasta Calle Tula Costa, Calle Tula Costa hasta límite Este de Plano Catastral Nº 10100 hasta Calle Nº 369, Calle Nº 369 hasta Calle Los Granaderos, Calle Los Granaderos hasta Calle Juramento, Calle Juramento hasta Calle Primer Cabildo, Calle Primer Cabildo hasta Calle José Nadal.

Zona Sur: Límite Este del Regimiento hasta Límite Norte del Plano Catastral Nº 14475, Límite Norte del Plano Catastral Nº 14475 hasta Calle Nº 63, Calle Nº 63 hasta Calle Nº 5583, Calle Nº 5583 hasta Acceso Padre Jeannot Sueyro, Acceso Padre Jeannot Sueyro hasta límite Oeste Plano Catastral Nº 53010, límite Oeste Plano Catastral Nº 53010 hasta límite Sur Plano Catastral Nº 27138, límite Sur Plano Catastral Nº 27138 hasta su intersección con el límite Oeste del Plano Catastral Nº 33724, continuando por Calle Paso del Tala hasta Arroyo El Cura, Arroyo El Cura hasta Río Guauguaychú.

En los casos donde el límite se referencie a partir de planos catastrales, la vigencia o no de los mismos no modificará los límites estipulados de la zona, debiendo remitirse a los planos del momento en que se confeccione dicha regulación.

El **SUELO RURAL** se subdivide en:

ZONA DE CHACRAS: Comprende el límite Oeste de Zona de Quintas entre el Arroyo Gualayán y el Arroyo del Cura hasta el límite Oeste del Ejido. Y la porción comprendida entre al Sur y Oeste con el Río Guauguaychú, al Norte con el Ejido del Municipio de Pueblo Belgrano y al Oeste con el Camino Vecinal desde Puerto Boca del Río Guauguaychú.

ZONA RURAL: Su límite interno corresponde al límite de Zona de Chacras hasta los límites del Ejido Municipal. Al Este, Camino Vecinal de Puerto Boca hasta límite Sur de Ejido Municipio de Pueblo Belgrano; al Norte Límite Ejido Pueblo Belgrano hasta Ruta 136; Ruta 136 y límite norte del Ejido de Guauguaychú hasta Río Uruguay, Río Uruguay y Río Guauguaychú hasta Puerto Boca.

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.
	Zona Urbana Corredores	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
		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

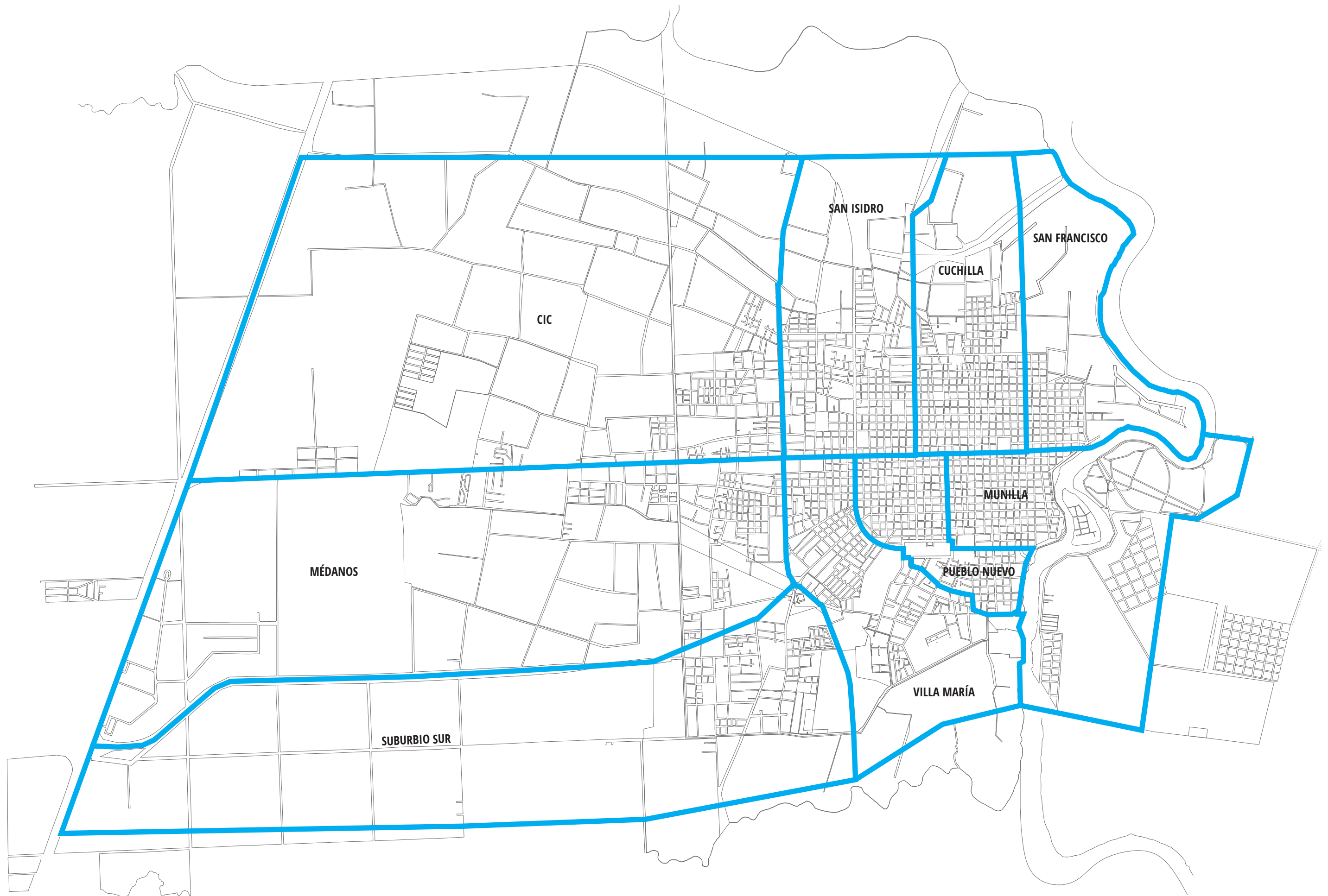
Anexo 4 B
Indicadores Urbanísticos

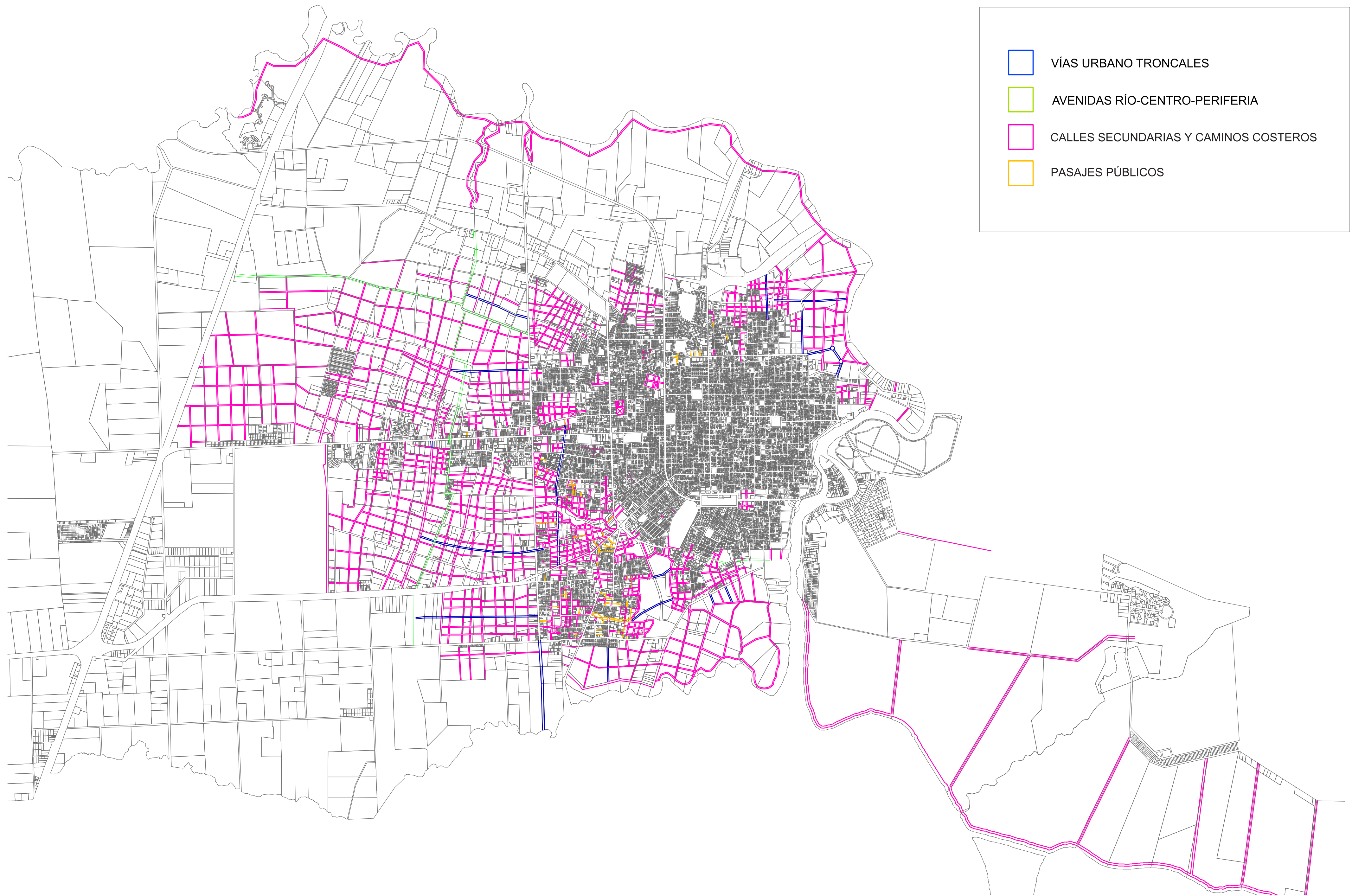
FACTORES QUE INCIDEN EN LA CLASIFICACIÓN DE COMERCIO MOLESTO/PELIGROSO				
FACTORES GENERALES	TIPO DE COMERCIO - DEPÓSITO - SERVICIO	UNIDADES LIMITES	UNIDADES DECLARADAS	CALIFICACIÓN
	Superficie del Lote o Parcela	750 m2		
	Superficie Cubierta - Semicubierta	500 m2		
	Volúmen de depósito cubierto	1000 m3		
	Volúmen depositado cantidad (m3 - kg - lts.)			
	Volúmen depositado calidad (tipo)			
	Transporte de carga utilizado			
FACTORES DE MOLESTIA	Produce ruidos	60 db		
	Produce vibraciones			
	Horarios de trabajo mañana	6.30/12.30		
	Horarios de trabajo tarde	14.30/20.00		
	Horarios de trabajo noche	22.00/6.00		
	Produce polvillo			
	Transmitancia térmica	18°c		
	Movimiento vehicular (carga y descarga diaria)	5 Tn/día		
	Genera movimiento de vehículos de gran porte			
	Genera afluencia de vehículos de forma permanente			
	Genera afluencia de personas de forma permanente			
	Produce emanaciones (gases, nieblas o vapores)			
	Produce falta de sanidad e higiene (no peligrosa)			
FACTORES DE PELIGROSIDAD	Tiene depósitos de inflamables, explosivos o sustancias peligrosas			
	Producción de emanaciones			
	Producción de residuos normales (recolección por servicio común)			
	Producción de residuos excepcionales (recolección por servicio común)			
	Producción de Residuos (de tratamiento especial y/o contaminación ambiental)			
	Producción de efluentes normales			
	Producción de efluentes excepcionales			
OBSERVACIONES	Falta de sanidad e higiene			
CALIFICACIÓN				



CATEGORÍA s/ NIVEL DE CONFLICTO	LOCALIZACIÓN
a) INOCUO	
Se excluyen todos los siguientes	En todo el Ejido excepto áreas industriales
b) MOLESTO LIMITADO	
Maderas - Aceros	Corredores Co1 a; Co3b y Co3c
Hierros en Barras	
Cemento - Cales	
Materiales de Demolición	
Depósito de bebidas y fraccionamiento	
Frutas y Verduras por mayor	
Depósito de Microomnibus y Omnibus	
Piedras - Mármol	
Cartones y Papeles	
c) MOLESTO	
Depósito de camiones de carga (chasis, acoplados, semi-remolques)	Co3 b y Co3 c
Empresas pavimentadoras	
Pelo y cerda sin clasificar	
Cuero y pieles sin tratar	
Mimbre y paja	
Acopio de cereales	
Forraje para ganado	
d) PELIGROSO	
Productos explosivos	Co3c
Combustibles (tanques aéreos)	
Petróleos y sus derivados	
Gas envasado y oxígeno (planta fraccionadora)	
Pinturas y Solventes en gran escala	
Productos químicos contaminantes o explosivos	
Productos pirotécnicos	
e) ESPECIALES	
Grandes Supermercados	Rige lo establecido por Ord. 12210/2017
Carbón - Leña	Co1 a; Co3b y Co3c
Horno de ladrillos	Zona Chacras y Zona Rural
Avicultura	
Cunicultura	
Ganado Porcino	
Acopio de Aves y ventas	
Ganadería	
Arena - Canto Rodado	
Piedra Partida	Co3 b y Co3 c
Piedra Caliza	
Brosa	
Tosca	
Minerales no especificados	
Stud	Zona Chacras y Rural
Aserraderos	Co3b, Co3c, Ruta 136 acceso Puente Internacional, Zona Rural
Remates Hacienda	Zona Rural
Otros	Sujetos a estudio especial



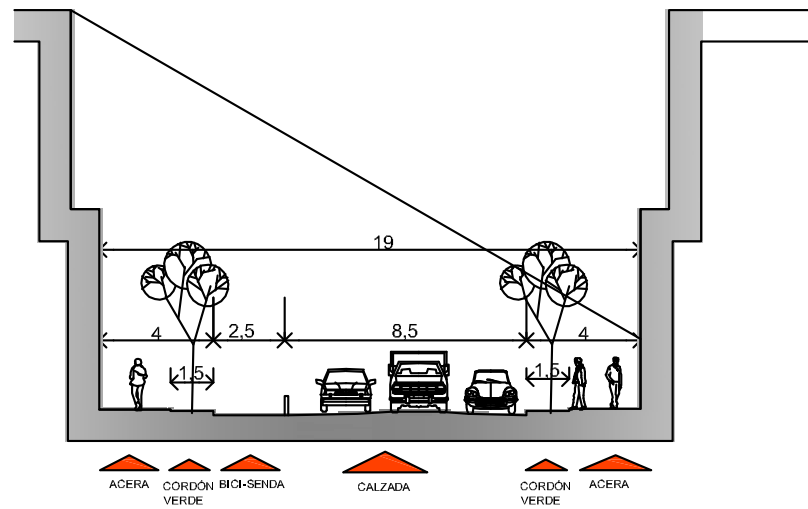




-  VÍAS URBANO TRONCALES
-  AVENIDAS RÍO-CENTRO-PERIFERIA
-  CALLES SECUNDARIAS Y CAMINOS COSTEROS
-  PASAJES PÚBLICOS

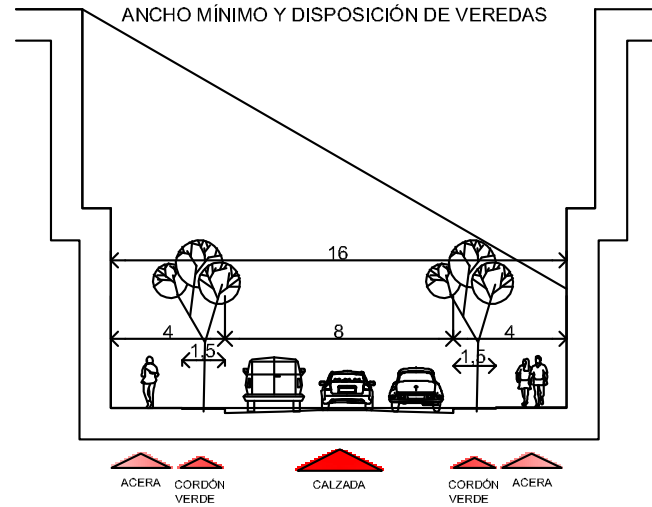
RED VIAL SECUNDARIA VÍAS URBANO-TRONCALES (CO2)

ANCHO MÍNIMO Y DISPOSICIÓN DE VEREDAS



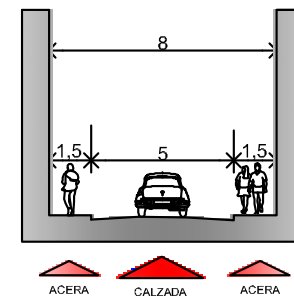
RED VIAL TERCIARIA CALLES SECUNDARIAS

ANCHO MÍNIMO Y DISPOSICIÓN DE VEREDAS



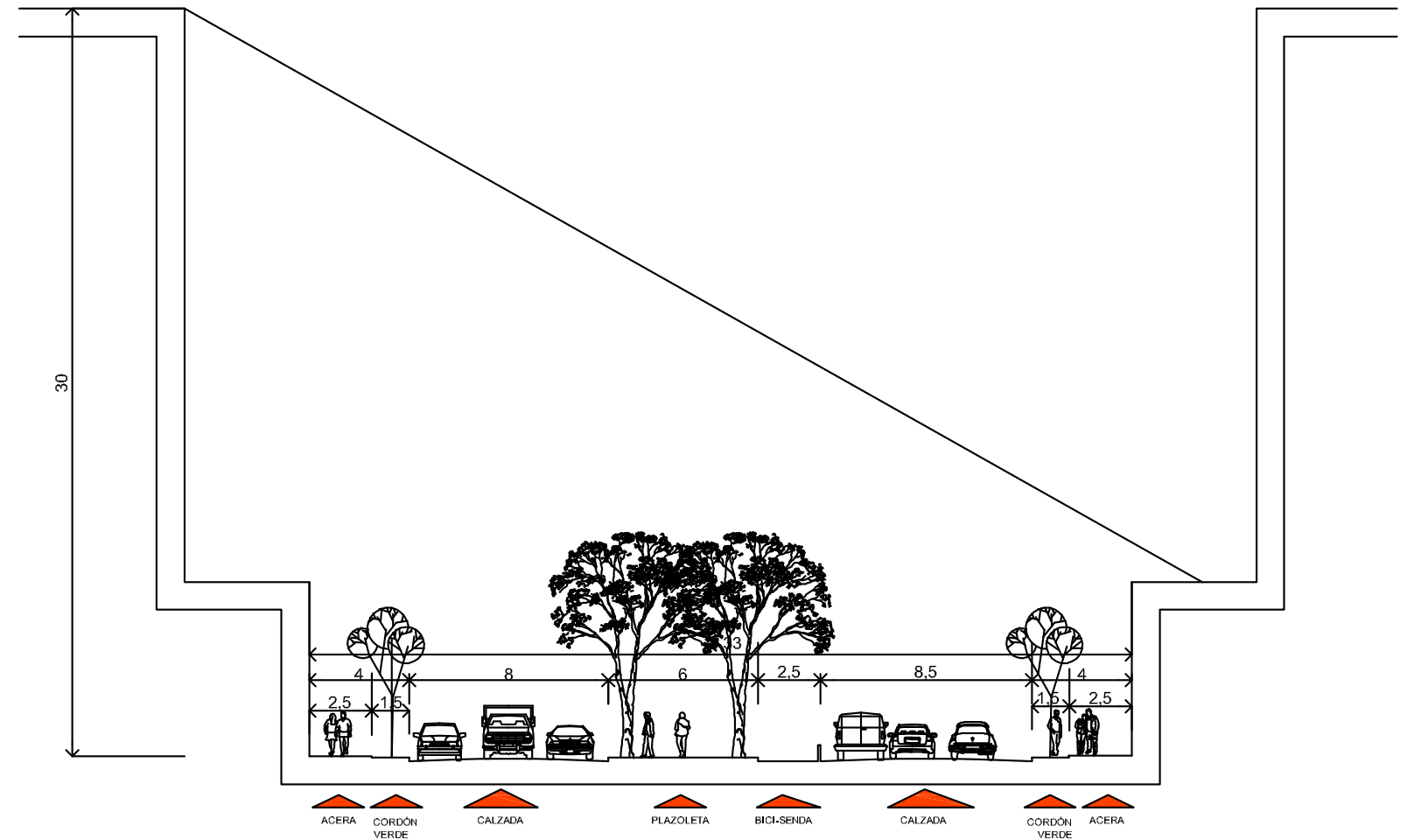
RED VIAL TERCIARIA PASAJE PÚBLICO

ANCHO MÍNIMO Y DISPOSICIÓN DE VEREDAS



RED VIAL SECUNDARIA AVENIDAS RÍO-CENTRO-PERIFERIA (CO1)

ANCHO MÍNIMO Y DISPOSICIÓN DE VEREDAS Y PLAZOLETAS



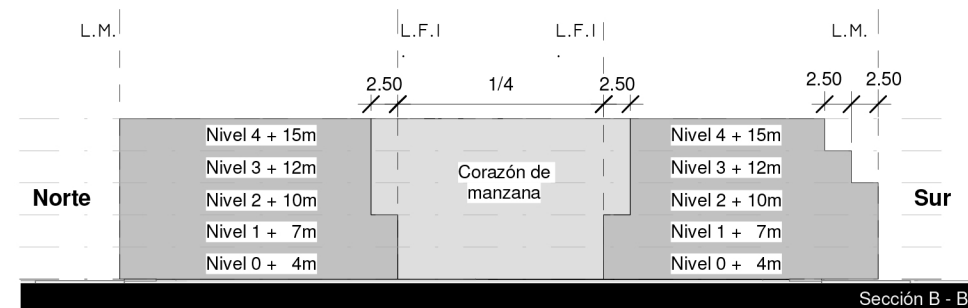
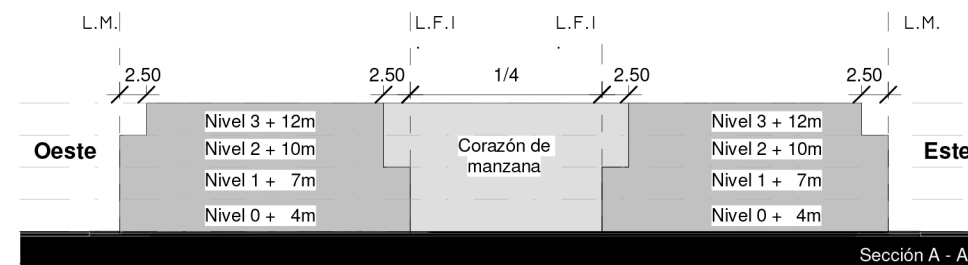
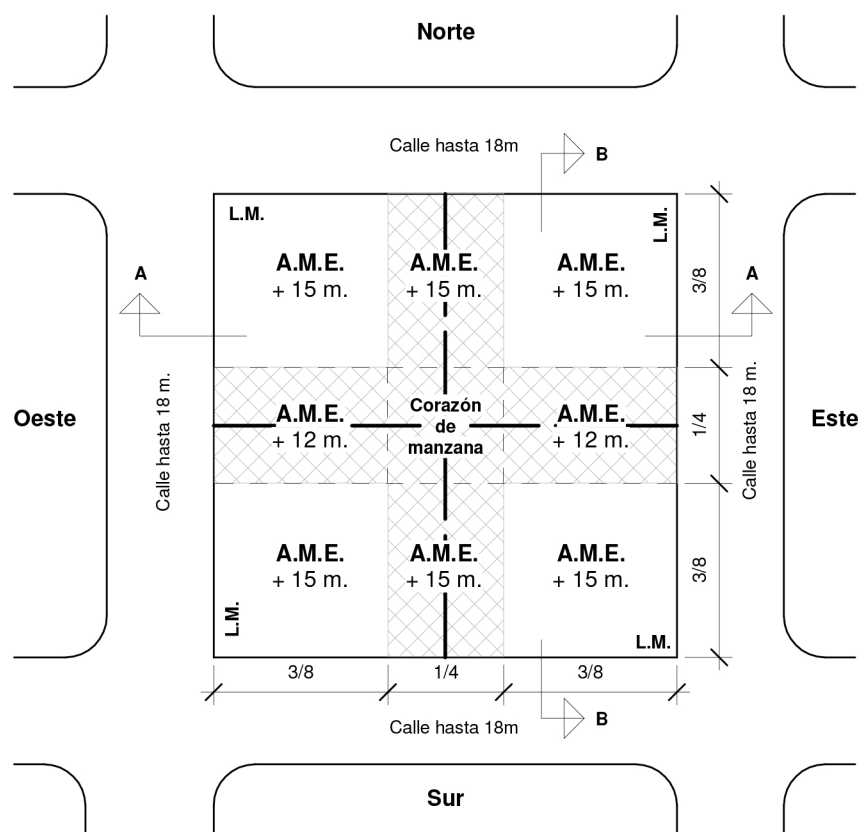
Parcela	Altura Máxima Edificación en avenidas hasta 18m			
	Ubicación en manzana		Incentivo Urbano	Observaciones
	Centro	Esquina		
Superficie hasta 200 m2	12 metros	12 metros	Ver Capitulo III 2.7	Ver orientación de fachada
Superficie mayor a 200 m2	12 metros	15 metros		

ZONA DE INCENTIVO URBANO

Planilla para Área Central - R1 - R2 - Área promocionable

"Maximo de 12 metros de altura cuando las parcelas tengan el 80% ó más de su fachada Este - Oeste dentro de la franja de corazón de manzana "

"Para los tramos de Corredores en esta zona se tomará como parámetro para la altura máxima de edificación el ancho de calle."



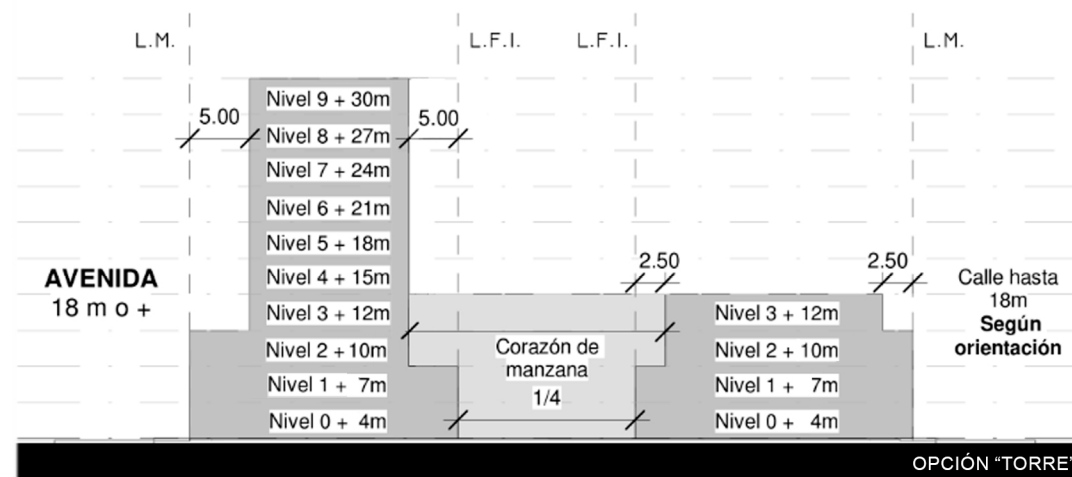
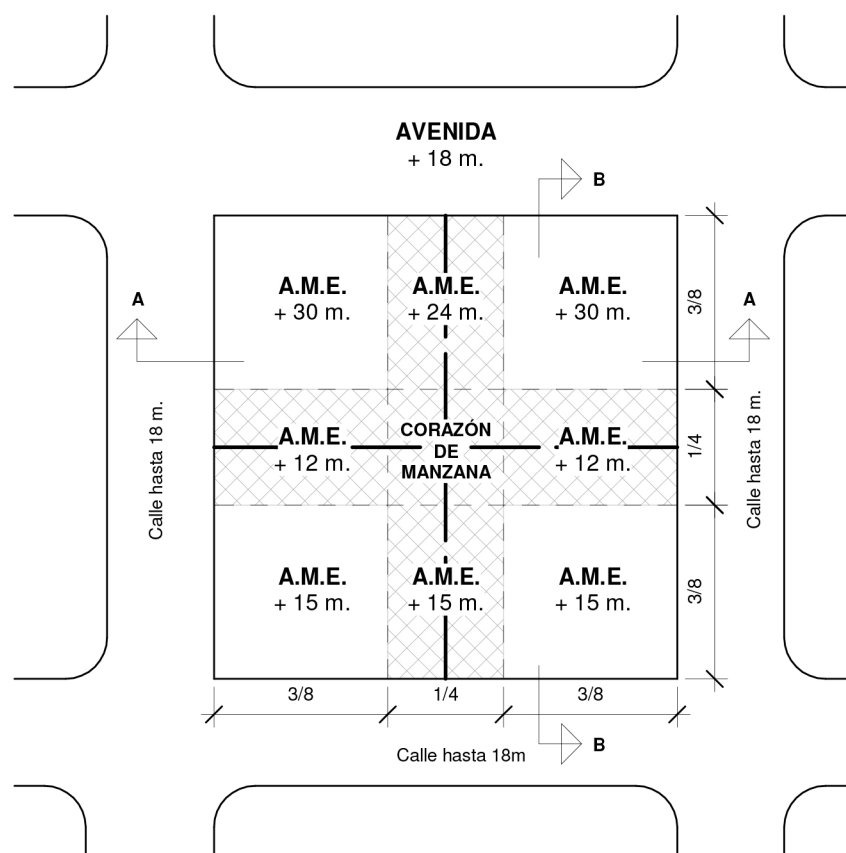
Ver Cap. III 2.7 Incentivos urbanos

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

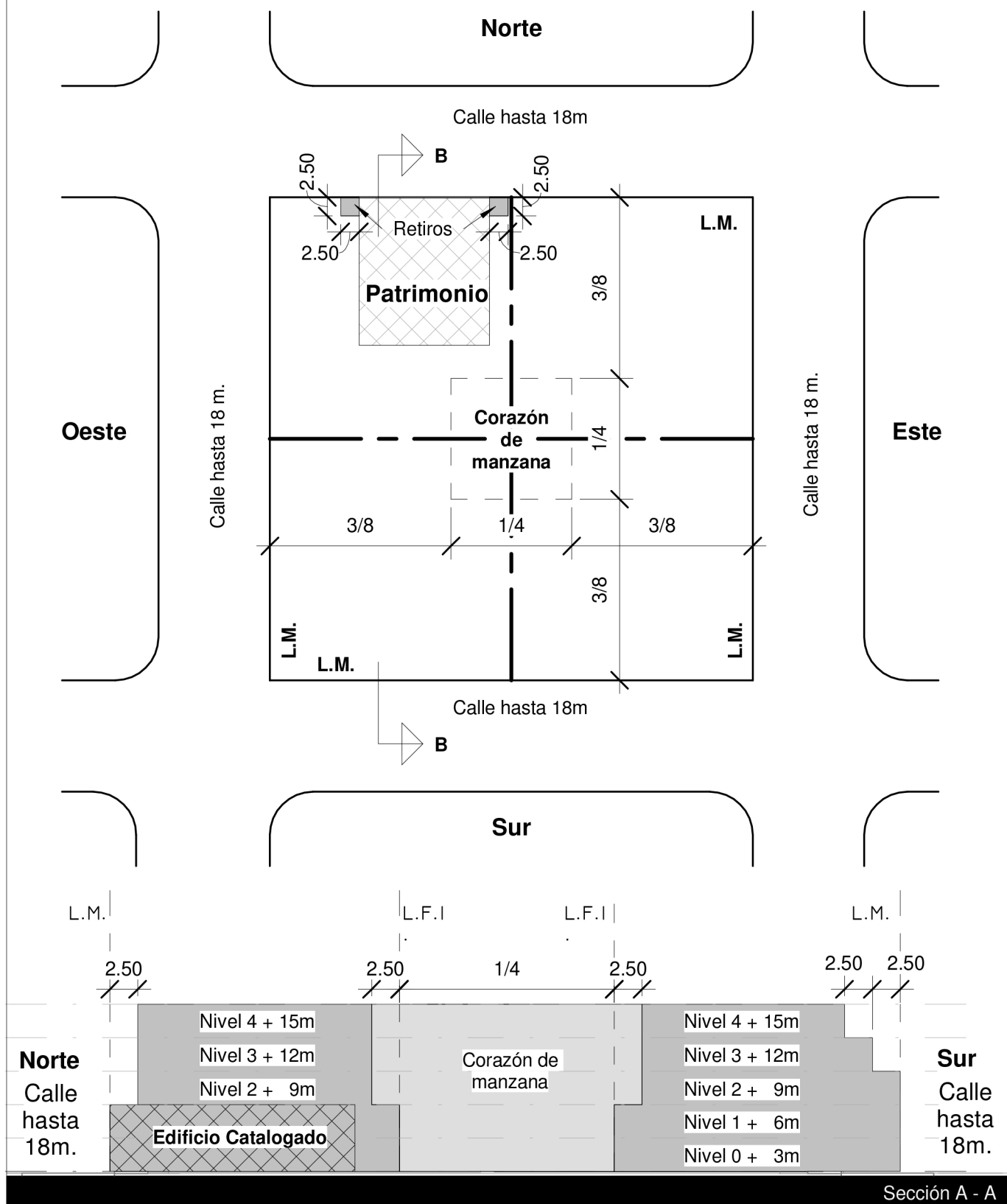
Planilla para Área Central - R1 - R2 - Área promocionable

"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

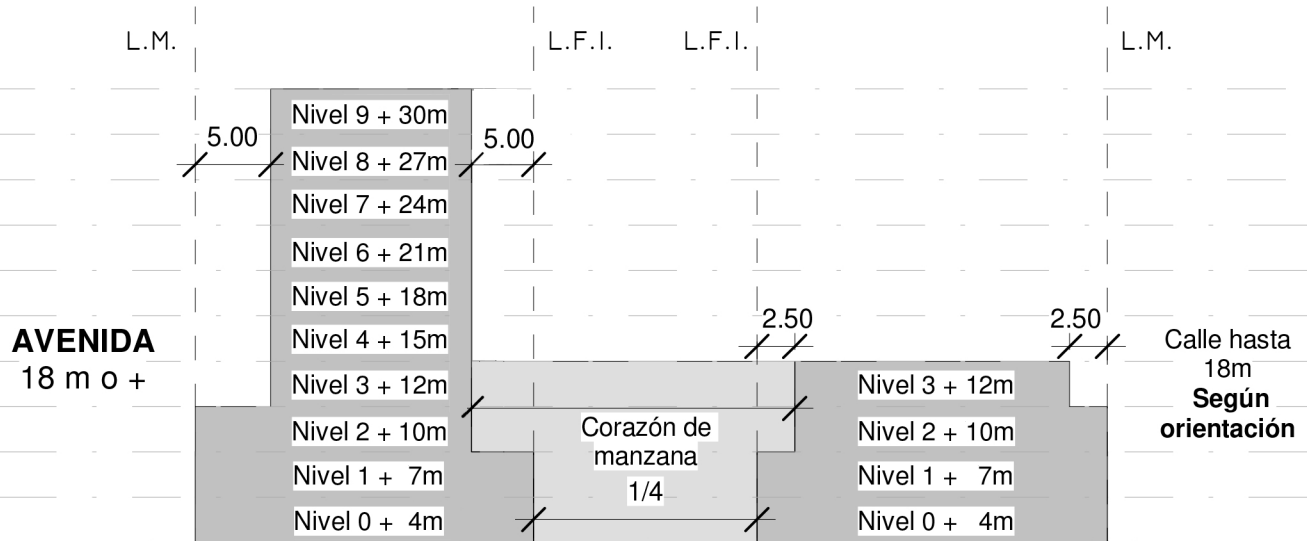
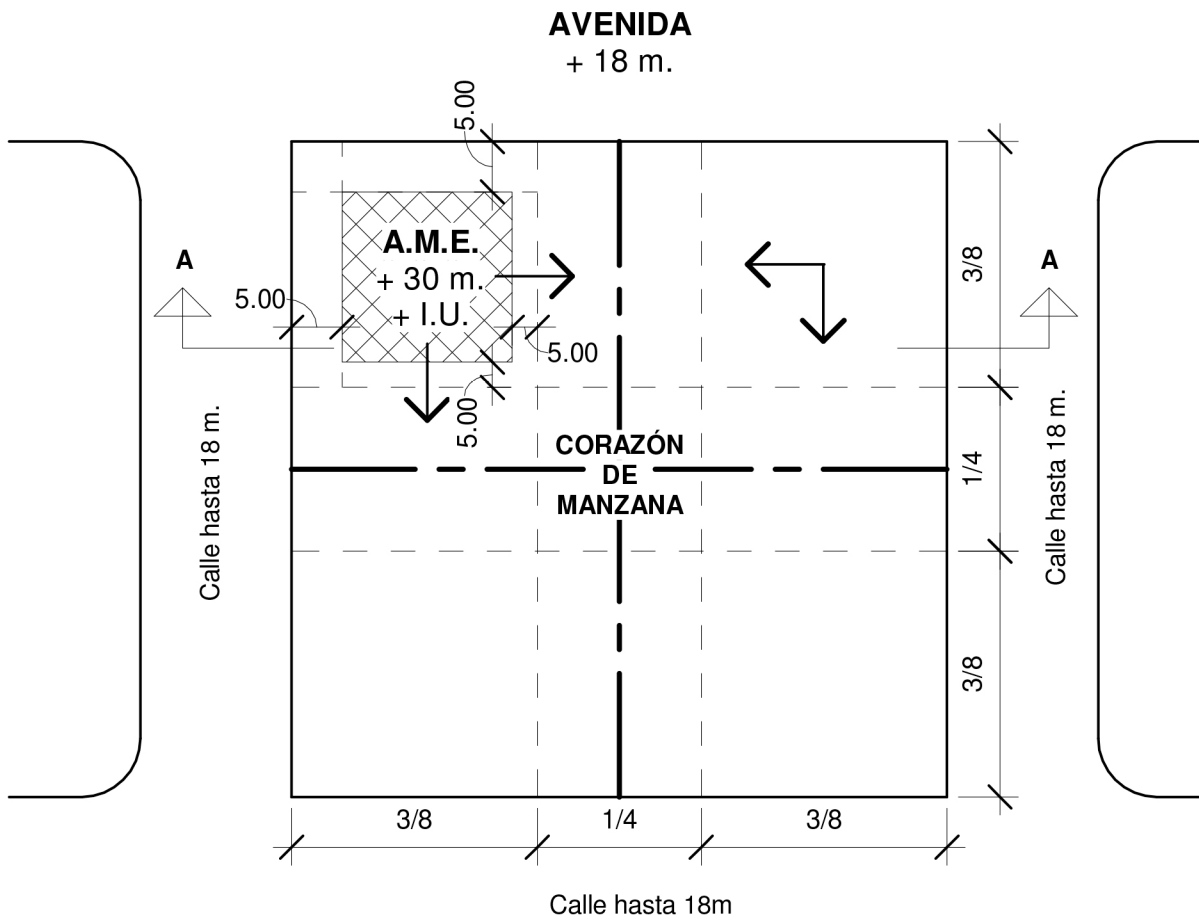
POT GCHÚ

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

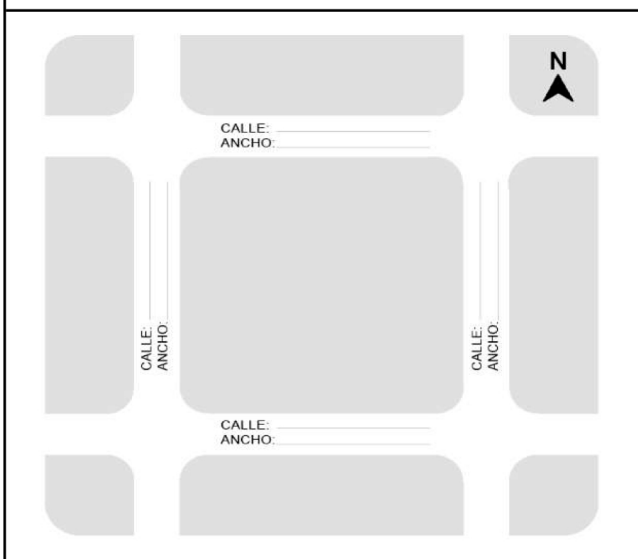


1 - IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

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