

CUESTIONES PARA CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DEL NUEVO CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

01. ACERCA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El territorio bajo jurisdicción de la Municipalidad de Concepción del Uruguay se clasificará en tres grandes zonas:

- **Zona Urbana:** es la porción del territorio dentro del Ejido Municipal que cuenta con
 - **trazados:** apertura de calles y con las obras de nexo necesarias para garantizar la accesibilidad vial;
 - **servicios:** dotación de infraestructuras o con factibilidad de provisión y mantenimiento de los servicios públicos, y que
 - **ocupación:** está efectivamente parcelada, ocupada y edificada, independientemente de los niveles de ocupación, infra estructuración y consolidación que presenten las distintas áreas internas que la componen.
- **Zona Periurbana:** es la porción del territorio que rodea a la Zona Urbana en la que se desarrollan usos productivos intensivos (quintas, chacras, granjas agroecológicas, emprendimientos de agricultura urbana, forestación) y usos turístico - recreativos (clubes y establecimientos deportivos, campings, establecimientos de salud y spa, cabañas).
- **Zona Rural:** es la porción del territorio destinada al desarrollo de actividades primarias de carácter extensivo (actividades agropecuarias, forestales, minería) con las instalaciones necesarias y adecuadas para tales tareas y para depósitos de la producción del suelo.
- **Zona de Paisajes Frágil:** es una porción del ejido especial valor para la ordenación del territorio municipal caracterizadas por una combinación de componentes paisajísticos de naturaleza ambiental, cultural, perceptiva y simbólica que le confieren singularidad, de alta sensibilidad y que prestan servicios ambientales relevantes para el territorio. Las zonas de paisajes frágil toman sectores de zonas urbanas, periurbanas y rural en donde se darán modalidades cuidadas de uso e intervención.

02. ACERCA DE LA IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS INTERIORES EN LA ZONA URBANA PARA LA ASIGNACIÓN DE INDICADORES URBANÍSTICOS

La zona urbana se estructura a partir de una identificación de unidades territoriales mayores dentro de las cuales se delimitan unidades territoriales menores. Es a estas últimas a las que se le asignan los indicadores referidos a la subdivisión del suelo, la ocupación e intensidad de ocupación de las parcelas y los usos del suelo.

- **Bandas:** son unidades territoriales mayores que se definen a partir de los corredores estructurales en dirección norte sur y en forma paralela al borde de la ciudad con el río. Se identifican cuatro bandas desde el río Uruguay hasta la RN N° 14. Cada una de estas bandas contienen en su interior distintas situaciones de tejido urbano. En términos generales, mayor nivel de complejidad general y de consolidación del tejido urbano en la primera banda a lo largo del río. Complejidad y consolidación que van disminuyendo hasta llegar a la cuarta banda, en el borde oeste a lo largo de la RN N° 14, donde se registra la presencia de grandes áreas indivisas vacantes de uso.
- **Áreas:** son unidades territoriales menores que se registran y delimitan al interior de cada banda. En cada banda se identifican
 - **áreas interiores**, una suerte de supermanzanas delimitadas, en general, por los corredores urbanos estructurales. Estas áreas interiores guardan ciertos niveles de homogeneidad en cuanto a las particularidades del tejido urbano (parcelamiento, ocupación, densidad de ocupación, usos del suelo, etc.).

- **áreas especiales**, aquellas que presentan situaciones particulares respecto de la ocupación del suelo, tipo de ocupación, subdivisión y dominio, etc. y que, por tales condiciones, su ordenamiento urbanístico se definirá a partir de una figura de la escala intermedia de la planificación. Dentro de esta categoría se incluyen

- **las área de proyecto urbano**

Son sitios particulares en el interior de la ciudad cuyo ordenamiento urbanístico se resuelve a partir del desarrollo de un proyecto urbano que dé cuenta de nuevas formas de urbanización y construcción, que promuevan la multifuncionalidad y la integración social y que propongan la construcción de un espacio público de calidad.

Las áreas de proyecto urbano se indican en el nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental y, también, se pueden incorporar a posteriori por el departamento ejecutivo municipal de acuerdo con los principios de la política urbana que oriente su gestión. Se trata de sitios que presentan distintas situaciones en cuanto a la ocupación, la disponibilidad de suelo vacante, el dominio, entre otras. Por estas particularidades y por su ubicación resultan estratégicas para el desarrollo de la ciudad o de un sector de la ciudad.

El nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental define los criterios generales a observar para el desarrollo del proyecto urbano.

- **las áreas de protección del patrimonio construido**

Son aquellos sitios de la ciudad donde se encuentran edificios catalogados como de valor histórico y/o arquitectónico y/o cultural. Para ellos se dispondrán medidas específicas tendientes a preservar esos valores que la comunidad les ha otorgado.

- **las áreas de protección del patrimonio natural**

En el nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental se las identifica como Zonas de Paisaje Frágil. De acuerdo con su grado de vulnerabilidad, entre otras cuestiones, se las clasifica y se definen los criterios para la intervención en ellas.

- **las áreas de integración socio-urbana**

Corresponden en general a los barrios populares que están integrados al Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) y para los cuales debe definirse un proyecto de integración socio-urbana.

- **Corredores urbanos:** son ejes viales jerárquicos de la ciudad; categoría que incluye a

- **Corredores estructurales**, configuran la trama de avenidas y bulevares a partir de la cual se fue organizando el crecimiento de la ciudad; definen los bordes de las bandas (los corredores estructurales en sentido norte – sur) y los bordes de las áreas interiores. Esta condición estructural se refuerza con el tipo de usos e intensidad de ocupación que se les asigna.

Se identifican tres tipos de corredores estructurales: CE 1, CE 2, CE 3, que se distinguen entre sí por la altura máxima otorgada a cada uno de ellos.

- **Corredores interiores**, su configuración es el de una simple calle de la red vial de la ciudad, pero presentan situaciones particulares (usos del suelo en sus frentes edilicios, conexión con sitios particulares de la ciudad, identidad barrial, etc.) motivo por los cuales se los considera elementos para tener en cuenta en el proyecto del espacio público.

En algunos corredores estructurales, de acuerdo con su particular ubicación, e interiores se considera la posibilidad de incrementar la altura (altura adicional); esto es, construir una planta más retirada de la línea de edificación y de los deslindes parcelarios.

03. ACERCA DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS

Los indicadores urbanísticos se refieren a las condiciones que se debe cumplir para acciones de subdivisión y de ocupación del suelo dentro de las áreas y corredores que corresponden a cada una de las bandas identificadas:

- **Indicadores referidos al parcelamiento (subdivisión parcelaria)**
 - Superficie mínima de la parcela (en metros cuadrados)
 - Frente mínimo de la parcela (en metros lineales)

- **Indicadores referidos a la ocupación de la parcela**
 - Factor de Ocupación del Suelo -FOS- (valor numérico que expresa la superficie máxima de la planta de una parcela que puede ser ocupada por la edificación)
 - Factor de Ocupación Total -FOT- (valor numérico que, multiplicado por la superficie total de la parcela, indica la superficie máxima a construir en dicha parcela)
 - Factor Absorbente del Suelo -FAS- (valor numérico que expresa la superficie mínima de la planta de una parcela que debe contar con suelo absorbente)
 - Altura máxima de construcción (se indica en metros lineales y en número de plantas)
 - Retiro mínimo de la construcción de la Línea de Edificación Municipal y de los deslindes parcelarios laterales y de fondo (se indica en metros lineales)

- **Indicadores referidos a los usos del suelo dominantes o predominantes**
 - VI Vivienda unifamiliar o individual
 - VC Vivienda multifamiliar o colectiva
 - C Local comercial / comercio
 - O/C Oficina / consultorio / estudio
 - CGS Comercios de Grandes Superficies (construcciones de más de 150 m² de superficie destinadas al uso comercial).
 - G Gastronomía
 - A Alojamiento (hotel, hostel, apart hotel, hostería, motel, cabañas)
 - D Depósitos

04. ACERCA DE ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS

- **Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo -FOS-**

Se considerará FOS la pisada de la edificación a nivel de planta baja.
Para el cálculo del Factor de Ocupación del Suelo -FOS- no se computará:

 - Aleros hasta 0,80 cm
 - Subsuelos destinados a estacionamientos o áreas de servicios
 - Estacionamiento con cubierta liviana tipo pérgola con especies vegetales, cañas o lona tensada
 - Piscinas

- **Cálculo del Factor de Ocupación Total -FOT-**

Para el cálculo del Factor de Ocupación Total -FOT- no se computará:

 - Superficies de subsuelos destinados a, estacionamientos, sala de máquinas, depósito, cisternas
 - Superficies en azotea destinadas a, caja de escalera, ascensores, sala de máquinas, lavaderos, depósitos
 - Superficie de Altura Adicional en el caso de que se apliquen
 - Edificaciones destinadas a infraestructuras complementaria: Subestación transformadora, reguladora de gas.

- **Cálculo de la altura máxima de una edificación**

Para el cálculo de la altura máxima de una edificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La altura se tomará desde la Línea de Edificación Municipal hasta el nivel superior de losa de azotea o inicio de cubierta liviana, sin considerar parapetos o barandas si los hubiere.
- Por encima de esa altura máxima sólo serán aceptadas cubiertas inclinadas, espacios técnicos y tanques de reserva.
- En caso de parcelas ubicadas en calles con pendiente de terreno significativas, se acordará con la autoridad de aplicación los criterios para el ajuste de altura, respetando siempre la cantidad máxima de plantas que se especifican en los indicadores establecidos para las Áreas Interiores, Corredores Urbanos y Frentes Urbanos de las distintas bandas de la Zona Urbana.
- Se establece una tolerancia de hasta un 5 % más en la altura máxima como ajuste necesario de proyecto.

- **Uso de los indicadores de altura máxima**

Los indicadores de altura máxima podrán ser utilizados hasta:

- Dos tercios de la longitud de la parcela a contar desde la Línea de Edificación Municipal, si se trata de una construcción destinada a vivienda individual o a una construcción de local comercial en vivienda en planta baja y vivienda individual en planta alta.
- Quince metros, a contar desde la Línea de Edificación Municipal, si se trata de una construcción destinada a vivienda colectiva, independientemente del retiro de la construcción de la mencionada línea, si así correspondiera.

05. ACERCA DE LAS ALTURAS MÁXIMAS Y DE LAS POSIBILIDADES DE INCREMENTO DE ALTURA

- **Altura máxima en las áreas interiores**

En todas las áreas interiores se establece una altura máxima de planta baja y dos pisos altos

- **Altura máxima en los corredores estructurales**

En los corredores estructurales se establecen las siguientes alturas máximas

- Corredor estructural 1: planta baja y cuatro pisos altos
- Corredor estructural 2: planta baja y seis pisos altos
- Corredor estructural 3: planta baja y ocho pisos altos

- **Incremento de altura en Corredores Estructurales**

La altura máxima permitida en las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar, alojamiento u oficinas que se encuentren en parcelas ubicadas sobre Corredores Estructurales podrá incrementarse (en aquellos CE en los cuales se contemple la posibilidad) en una planta bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- **superficie:** la superficie máxima por construir en la planta adicional será igual o menor a dos tercios de la superficie de la planta anterior sobre la que se apoya.
- **retiro:** la planta adicional deberá estar retirada tres metros de la Línea de Edificación Municipal o de la línea de edificación frentista según corresponda y dos metros de los ejes medianeros laterales o de las líneas de edificación laterales según corresponda.
- **uso:** el uso de la planta adicional podrá ser destinado para vivienda, salón de usos múltiples, gimnasio, bar, lavadero o similar.

- **Incremento de altura en Corredores Internos**

En las parcelas frentistas a corredores internos, excepto los corredores internos Galarza y 9 de Julio, se podrá incrementar la altura en una planta siempre y cuando la planta baja se destine a uso comercial, gastronómico, alojamiento. En tales casos, se deberá cumplir con las mismas condiciones respecto de superficie, retiro y usos que se indican para los Corredores Estructurales.