

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE PARANÁ

Sanciona con fuerza de:

O R D E N A N Z A:

Artículo 1: DERÓGASE la Ordenanza N° 9130 sancionada el 12 de Junio de 2013, promulgada parcialmente por Decreto N° 1169 de fecha 11 de Julio de 2013 que establece la prohibición de establecimiento y/o formación de Barrios Privados y/o Cerrados y de Clubes de Campo dentro del ejido de la ciudad de Paraná.

Artículo 2: RESTÁURESE la vigencia del Artículo 123 del Capítulo I, Título 3°, Sección II de la Ordenanza N° 8563, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 123: Se define como Complejo Urbanístico Residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en el Área Urbana Residencial Turística (URT)
- b) Superficie máxima 5 (cinco) hectáreas.
- c) Un sector de la misma sea destinado a áreas “comunes” de esparcimiento, entendiéndose como tal a sectores deportivos, sociales, culturales y recreación, en pleno contacto con la naturaleza.
- d) Otro sector destinado a áreas parceladas para la construcción de viviendas unifamiliares de uso permanente o transitorio.
- e) El resto del predio destinado a circulaciones internas vinculantes de las anteriores”.

Artículo 3: DERÓGASE el Artículo 124 del Capítulo I, Título 3°, Sección II de la Ordenanza N° 8563.

Artículo 4: RESTÁURESE la vigencia del Artículo 125 del Capítulo I, Título 3°, Sección II de la Ordenanza N° 8563, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Artículo 125: Son requisitos de ineludible cumplimiento a cargo del propietario o urbanizador:

- a) No estar ubicados en terrenos o zonas inundables.
- b) En el caso que en el terreno exista una vía férrea o un arroyo, cañada o curso de agua, se exigirá en ambos márgenes un espacio de reserva de 20 (veinte) metros de ancho, medidos desde el eje del cauce, donde no se permitirán construcciones de ningún tipo y que podrán destinarse a calles a cada lado del eje del cauce.
- c) Se exigirá el mejorado o pavimentación de la vía de circulación que vincule el Complejo Residencial Privado con la trama vial pavimentada existente, la que será a cargo del propietario o urbanizador. Esta obra formará parte ineludible de la primera etapa de ejecución del proyecto y desde su construcción integrará el dominio público municipal.
- d) En el caso de que un lado del lote supere los 250 (doscientos cincuenta) metros se deberá consensuar con los organismos técnicos municipales la posibilidad de prever la continuidad a futuro de las calles públicas sobre la traza interna.
- e) El proyecto deberá contemplar calles perimetrales con un ancho de 15 (quince) metros, de acuerdo con las necesidades de conexión de la red vial, las que deberán abonarse sin cargo a la Municipalidad de Paraná. Se aceptará la donación del 50% (cincuenta por ciento) del ancho total de la calle perimetral en el caso de que los propietarios de los lotes linderos

donen el 50 % (cincuenta por ciento) en el mismo acto.

f) La ejecución de las obras de infraestructura completa para la prestación de provisión de agua potable, desagüe cloacal y pluvial, provisión de energía eléctrica domiciliaria, alumbrado de calles internas y espacios comunes y mejorado de las mismas.

g) La prestación de los servicios de recolección de residuos y mantenimiento de espacios comunes en los sectores ubicados fuera del radio servido por el municipio.

h) La forestación y paralización del conjunto.

i) La aplicación de la Ordenanza N° 8088 en los espacios de uso común.

j) En el caso de materializarse un cerramiento perimetral, el mismo deberá ser de alambre y seto vivo.

Artículo 5: RESTÁURESE la vigencia del Artículo 126 del Capítulo I, Título 3°, Sección II de la Ordenanza N° 8563, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 126: Indicadores Urbanísticos: Todo Complejo Urbanístico Residencial deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) Uso residencial de baja densidad según distrito.

b) Las dimensiones de ancho de calles interiores deberán observar las siguientes dimensiones:

Ancho mínimo de calle 12 (doce) metros.

c) El área destinada a uso residencial se podrá fraccionar en lotes de las siguientes dimensiones mínimas:

Frente 15 (quince) metros.

Superficie 450 (cuatrocientos cincuenta) m².

Deberá observarse un retiro de Línea de Edificación de 4 (metros) de la línea del frente de lote.

d) La altura de la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 9,50 (nueve con cincuenta) metros. En el caso de techos inclinados, esta altura se tomará en el nivel inferior de los elementos correspondientes a la estructura del techo.

e) El área de terreno de uso común destinado a espacio verde, esparcimiento, actividades culturales y deportivas y circulaciones internas no serán inferiores al 15% (quince por ciento) del total de la superficie destinada a lotes de uso residencial.

f) Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.

Artículo 6: RESTÁURESE la vigencia del artículo 127 del Capítulo II, Título 3°, Sección II de la Ordenanza N° 8563, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 127: Se define como Club de Campo a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas:

a) Este localizado en los siguientes distritos catastrales:

1. Dentro del distrito CT3

2. Dentro del distrito CT2

3. Dentro del extra urbano rural.

b) Superficie mínima 15 Has.

c) Superficie máxima de 27 Has. (en cuyo caso no será necesario donar calle perimetral

alguna).

d) Un sector de las mismas deberá destinarse a áreas de uso común, de por lo menos 40% del total del terreno, entendiéndose como tal a sectores deportivos, sociales, culturales y recreativos en pleno contacto con la naturaleza.

e) Otro sector destinado a áreas parceladas para la construcción de viviendas de uso permanente o transitorio, que no deberá superar el 50% del total del predio.

f) El resto del predio será destinado a circulaciones internas vinculante de las anteriores.

g) El acceso que vincule el Club de Campo con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su transitabilidad permanente.

h) El proyecto deberá contemplar calles perimetrales con un ancho de 15 m de acuerdo con las necesidades de conexión de la red vial y respetando además la continuidad de las existentes, las que deberán donarse sin cargo a la Municipalidad de Paraná. Se aceptará la donación del 50% del ancho total de la calle perimetral en el caso de que los propietarios de los lotes linderos donen el otro 50% en el mismo acto. No será necesaria donación alguna de calle perimetral en el caso de lotes enmarcados en una concesión completa.”

Artículo 7: RESTÁURESE la vigencia del Artículo 128 del Capítulo I, Título 3°, Sección II de la Ordenanza N° 8563, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 128: Indicadores Urbanísticos: Todo Club de Campo deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) Se debe destinar como mínimo un 40% (cuarenta por ciento) de la superficie del terreno para el área de uso común del complejo deportivo social, excluidas las calles y vías de circulación interna, debiendo preverse el equipamiento de instalaciones para la práctica de actividades deportivas y para actividades sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.

b) Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.

c) Uso residencial de baja densidad. Se puede destinar para el área de uso particular el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie del predio como máximo.

d) El área destinada a uso residencial se podrá fraccionar en lotes de las siguientes dimensiones mínimas: frente 20 (veinte) metros, superficie 800 (ochocientos) m².

Deberá observarse un retiro de línea de edificación de 5 (cinco) metros de las líneas de frente y de fondo de la unidad y de 3 (tres) metros de las líneas laterales de la misma.

Los muros divisorios entre unidades particulares no podrán tener más e 0,70 (cero con setenta) metros de altura y podrán ser de “setos vivos”.

Los valores de ocupación y construcción serán: F.O.S 30% (treinta por ciento) de la superficie de la parcela. F.O.T: 0,4 de la superficie de la parcela.

Las construcciones no deben tener más de planta baja y un piso alto.

e) De la infraestructura de servicios: deben preverse las obras de infraestructura de los servicios esenciales, de conformidad con lo siguiente:

1) Agua: deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria con el fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el Club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

2) Energía eléctrica: se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de

circulación.

3) Eliminación de residuos: deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos perniciosos secundarios (humo, olores, proliferación de roedores).

4) Tratamiento de calles: las vías de circulación internas deberán ser mejoradas con materiales o productos que apruebe el organismo competente”.

Artículo 8: Notifíquese a la Comisión Asesora Permanente de Revisión y Actualización de la Normativa relativa al Planeamiento Urbano de la Ciudad de Paraná creada por Ordenanza 9430.

Artículo 9: La presente Ordenanza entrará en vigencia el 1° de Abril de 2019.

Artículo 10: De forma.