

MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA Nº 9831

VISTO:

La sanción de la Ley Provincial Nº 10.406, de fecha 26 de Noviembre de 2015 y su promulgación por parte del Poder Ejecutivo del día 1º de Diciembre de 2015, y...

CONSIDERANDO:

Que la Ley Provincial Nº 10.406 amplía territorialmente el Ejido correspondiente a la ciudad de Concepción del Uruguay, ampliación cuyos límites se detallan en el artículo 2º de la citada norma.

Que a los fines de la efectiva instrumentación de la señalada normativa, el Sr. Jefe a cargo del Departamento Catastro de éste Municipio, Arquitecto Gustavo Alejandro Chiarella requiere de la Dirección de Catastro de la Provincia de Entre Ríos el aporte de información del nuevo Ejido de la ciudad, solicitud que se verificara el día 11 de Marzo de 2016. El señalado Organismo Provincial remite el Sistema de Información Geográfica (GIS), información alfanumérica que permite su cruzamiento con los datos gráficos existentes y su incorporación al GIS y una carta temática estática donde se pueden consultar las áreas incorporadas, aporte que ha incluido mensuras correspondientes a la nueva zona incorporada conforme a lo dispuesto por la Ley Provincial Nº 10.406.

Que en fecha 5 de Julio del corriente año, el Sr. Jefe a cargo del Departamento Catastro Municipal hace conocer que desde el día 16 de Marzo de 2016 se encuentran publicados en forma gráfica los inmuebles del nuevo ejido y que a partir del 18 de Mayo dicha publicación se encuentra disponible para consultas geográficas y alfanuméricas.

Que con simultaneidad y en fecha 3 de Marzo de 2016, el señalado Chiarella solicita del Sr. Coordinador de Planeamiento de ésta Municipalidad, Arquitecto Hernán Molina la actualización de la zonificación de distritos comprendidos en la ampliación del Ejido. En su consecuencia, la Coordinación General de Planeamiento Municipal convoca a sendas reuniones de la Subcomisión Urbana del Código de Ordenamiento, las que se realizan los días 16 y 22 de Junio de 2016 y de la que participaran representantes de los Colegios de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y de Corredores Inmobiliarios de Entre Ríos, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Concepción del Uruguay, del Honorable Concejo Deliberante y de los Departamentos Planeamiento, de Obras Privadas y Catastro de éste Municipio; de la reunión del día 22 de Junio pasado participó el Sr. Coordinador General y Jefe de Gabinete Municipal.

Que como resultado de dichas reuniones, la Subcomisión Urbana consideró: a) Que el Área Complementaria no debe modificarse, por lo que debe permanecer con

MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

sus características actuales; b) Que deben zonificarse como Área de Reserva Natural la totalidad de las márgenes de los ríos, arroyos y cursos de agua, "... considerando 35 m. de ancho a partir de la línea de ribera conforme a lo dispuesto por el art. 2639 del Código Civil en el Área Rural Restringida..."; c) Que la Ordenanza N° 2835 será de aplicación en todo el Ejido de Concepción del Uruguay, no pudiendo realizar ningún tipo de construcción por debajo de la cota 8,25 m.; d) Que en caso de Subdivisiones en el Área Rural Restringida y que la Coordinación considere que el planteo se asemeje a loteos o urbanizaciones, deberá ser remitido para su tratamiento en Comisión.

Que en este punto se entiende necesario no remitirse a la norma del artículo 2639 del Código Civil de la Nación sancionado por Ley Nacional N° 340, sino al texto similar contenido en la norma del artículo 1974 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación vigente a través del dictado de la Ley de la Nación N° 26.994. Se tiene presente que dicha norma refiere al Camino de sirga, preceptuando que "... El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte de agua, deben dejar libre una franja de terreno de quince metros de ancho en toda la extensión del curso, en lo que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad...".

Que como surgiera de dichas reuniones, la Subcomisión Urbana del Código de Ordenamiento Urbano señala que la zona ampliada posee mayormente características de Área Rural y Reserva Natural. Importa dejar expresado que el distrito Área Rural está definido en el Código referido (Punto 2.1) comprendiendo "... aquellas áreas destinadas al desarrollo de actividades primarias, como las actividades extractivas, la producción ictícola, agropecuaria, extensiva o intensiva y la producción forestal...". Puntualiza que las actividades descriptas precedentemente permiten la convivencia de usos complementarios destinados a la residencia, al deporte y a la recreación.

Que ya en relación al Área de Reserva Natural, al clasificar las Áreas y Sub Áreas, el Código de Ordenamiento Urbano la define en su punto 2.1 como "...aquellas áreas que por sus características adquieren un interés especial en el largo plazo, como reaseguro de la sustentabilidad o del mantenimiento de las condiciones ambientales del asentamiento..."; a su vez, el Área de Reserva Natural diferencia dos Sub Áreas, incluyendo la Reserva Natural como la comprendida en las Áreas inundables, arroyos, costa e islas del Río Uruguay dentro del ejido urbano.

Que la Subcomisión Urbana requiere la aplicación de la Ordenanza Municipal N° 2835 de fecha 04 de Enero del año 1984, la que establece la prohibición de realizar cualquier tipo de construcción por debajo de la cota de 8,25 metros sobre el cero del Puerto local, prohibición que se extiende a la totalidad del radio de la planta urbana.

Que en el mes de Junio del corriente año 2016, se expiden en relación con la sanción de la Ley Provincial N° 10.406, Asesores de la Secretaría de Hacienda de ésta Municipalidad, quienes aconsejan: a) Incorporación a través de la presente Ordenanza, de normas que graven a Sujetos Pasivos del abono de las Tasas Municipales que deben tributarse por las prestaciones de servicios municipales; b) Que los propietarios

MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

de los inmuebles comprendidos en la ampliación territorial del Ejido de Concepción del Uruguay, para los casos de recolección de residuos, alumbrado público, conservación de calles y/o caminos que brinde el Municipio, deberán ser gravados con la Tasa General Inmobiliaria; c) Para las actividades económicas que desarrollen empresas comerciales, industriales, de servicios y cualquier otra con fines de lucro, instaladas ó a instalarse en las nuevas zonas de ampliación del Ejido, se requiere que cuenten con sus respectivas habilitaciones municipales y sus inscripciones relativas a sus condiciones de contribuyentes directos para el abono de la Tasa por Inscripción Sanitaria, Higiene, Profilaxis y Seguridad y d) Que el Departamento Ejecutivo Municipal sea facultado para que, ante cualquier otro servicio que preste el Municipio en las zonas ampliadas por la Ley Provincial Nº 10.406, se disponga la efectiva aplicación de las Tasas Municipales especificadas en las Ordenanzas tributarias en vigencia.

Que como parte integrante de la presente Ordenanza y para su agregado como Anexo I se incorpora el texto de Ley Provincial Nº 10.406 que establece los términos de la ampliación y límites del Ejido Urbano de Concepción del Uruguay y el Plano elaborado por el Departamento Catastro de ésta Municipalidad, el que se encuentra actualizado al mes de Junio de 2016.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, SANCIONA CON FUERZA DE:
ORDENANZA**

Artículo 1º: *Téngase por Ejido Urbano de la ciudad de Concepción del Uruguay el dispuesto por la Ley Provincial Nº 10.406, sancionada el día 26 de Noviembre de 2015, y promulgada en fecha 1º de Diciembre de 2015, cuyo texto y Plano de Clasificación de Distritos, Áreas y Sub Áreas, elaborado por el Departamento de Catastro Municipal, se incorporan a la presente como Anexo I.*

Artículo 2º: *Determínese la zonificación de la zona de ampliación del Ejido de la Municipalidad de Concepción del Uruguay según la Ley Provincial Nº 10.406 como Área Rural Restringida (ARR) y Área de Reserva Natural (RN) según plano Anexo I a la presente donde se establece la disposición de Distrito y Áreas.*

Artículo 3º: *Determínese para el Área ampliada del Ejido, el desarrollo de actividades primarias y actividades extractivas, la producción ictícola, agropecuarias extensivas o intensivas y la producción forestal. La intensidad del suelo será, 0,20 de FOS y 0,40 de FOT y el carácter de residencia de baja densidad, que no conforme un núcleo urbano. El ancho mínimo del lote deberá ser de 60 metros y la superficie mínima de 3.000 m². Estos parámetros del Área Rural Restringida (ARR) se incorporan como ficha para el nuevo sector zonificado, adjunto a la presente. Aclárese que la ficha corresponde a la*

MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

determinación de parámetros morfológicos para cada Distrito de la Ciudad según lo establecido en el Código de Ordenamiento Urbano (Ordenanza N° 4527 y Anexos).

Artículo 4º: *Determinese que en el sector ampliado del Ejido, y que se zonifica como Área Rural Restringida, no se podrá innovar en cuanto a la realización de loteos y/o urbanizaciones y/o clubes de campo y/o barrios privados hasta tanto se reglamente éste tipo de situación y condiciones exigibles. En caso de eventuales presentaciones de ésta naturaleza, las mismas serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación, pudiéndose tener en cuenta, a tal efecto, las disposiciones generales y particulares del Decreto N° 1451/78 S.G.G. Reglamentario de la Ley provincial N° 6041, en su caso.*

Artículo 5º: *Determinese como Área de Reserva Natural (RN) a todos los márgenes de ríos, arroyos, cañadas y cursos de agua que estén dentro de la zona de ampliación del Ejido según Ley Provincial N° 10.406. En estos márgenes y en forma paralela al curso de agua deberán dejarse libres de todo tipo de construcción, 15 metros contados desde cada borde del curso de agua (línea de Ribera), y a partir de allí deberá dejarse una calle de 25 metros contados desde la línea de Ribera conforme a lo dispuesto por el Art. 1974º del Código Civil y Comercial de la Nación.*

Artículo 6º: *Ratifíquese que la Ordenanza de éste Municipio N° 2835, es de aplicación para la totalidad del Ejido correspondiente a la ciudad de Concepción del Uruguay, lo que incluye la ampliación territorial dispuesta por la Ley Provincial N° 10.406; en su consecuencia, queda prohibida cualquier tipo de construcción cuyo nivel de piso esté por debajo de la cota de 8,25 metros sobre el Cero del Puerto de Concepción del Uruguay.*

Artículo 7º: *La presente disposición alcanza a los contribuyentes determinados por la Ordenanza municipal N° 9.152, la que en su artículo 9º -invocando los parámetros establecidos en el artículo 3º de la misma-, establece los inmuebles que son objeto de la aplicación de la normativa tributaria en vigencia, comprendiendo todos los ubicados dentro del ejido del Municipio de Concepción del Uruguay, es decir, sobre la totalidad de las zonas determinadas por el artículo 5º de la disposición de referencia, quedando, consecuentemente, las zonas agregadas como continuación de las ya previstas, que resulten inmediatas en ubicación.*

Artículo 8º: *Los servicios estipulados en el artículo 3º de la Ordenanza N° 9.152, serán fijados para las zonas introducidas en la presente, conforme surja del criterio de factibilidad de la prestación por parte de la Administración, y la necesidad que se verifique para cada caso, situación que puede ser evaluada y reglamentada directamente por el Departamento Ejecutivo Municipal, estableciéndose para ello, fundadamente, los parámetros establecidos para cada caso, lo cual se faculta a través de la presente, imponiendo al respecto la necesidad de concretar un relevamiento de las parcelas involucradas en la ampliación.*

Artículo 9º: *Para el caso de verificarse en las zonas incorporadas al ejido municipal, instalaciones destinadas a ejercer la actividad comercial, industrial, de servicios, y /o cualquier actividad económica que, enmarcada en la legalidad de la legislación*

MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

sustancial, se encuentren ejecutando tales actos jurídicos -o se establezcan a posteriori-, las mismas se encontrarán incorporadas en el sistema determinado por la normativa local, debiendo contar para todos los casos con las habilitaciones comerciales pertinentes, tramitadas y expedidas por la administración municipal, todo conforme a las disposiciones de las Ordenanzas Municipales N° 2980 y 2979; habiendo quedado ya establecido en estas normas -y sus complementarias y modificatorias- los conceptos tributarios imponibles que rigen para cada contribuyente, atento a la situación, carácter y actividad que realiza. Al efecto, se requerirá de los administrados que se encuentren ejerciendo las actividades ut supra descriptas, a fin de que ingresen al sistema impositivo comunal regularizando su situación, y abonando lo que le corresponde al Fisco Municipal.

Artículo 10º: *Notifíquese a los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros, Agrimensores, Maestros Mayores de Obra y Escribanos y todo otro Organismo de interés, para su conocimiento.*

Artículo 11º: *Comuníquese a todas las Áreas de competencia del Municipio de Concepción del Uruguay.*

Artículo 12º: *Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-*

Dado en la Sala de Sesiones Juan Domingo Perón del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, a los veintidós (22) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis.- Fdo.: Dr. Martín Héctor Oliva – Presidente. Vanesa Zanandrea – Secretaria.-

MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ANEXO I

INTENSIDAD DE USO		TIPO DE USO PERMITIDO	DISTRITO
FOS	FOT	<p>PREDOMINANTE: Desarrollo de actividades primarias, como las actividades extractivas, la producción ictícola, agropecuaria extensiva o intensiva y la producción forestal.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Residencia, Recreativo, deportivo.</p>	ARR
0.20	0.40		ÁREA RURAL RESTRINGIDA
<p><i>CARÁCTER: Residencia de baja densidad que no conforma un núcleo urbano.</i></p> <p><i>Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación hasta 15 m contados desde cada borde del curso de agua (línea de Ribera), y a partir de allí deberá dejarse una calle de 25 m contados desde la línea de Ribera conforme a lo dispuesto por al Art. 1974° del Código Civil y Comercial de la Nación (Decreto N° 1451/78 S.G.G. – Reglamentario LEY N° 6.041).</i></p> <p><i>No se podrá innovar en cuanto a la realización de loteos y/o urbanizaciones y/o clubes de campo y/o barrios privados hasta tanto se reglamente este tipo de situación y condiciones exigibles</i></p>			
<i>PARCELAMIENTO: Por Ordenanza 6424</i>			
<p>LOTE MÍNIMO: Ancho: 60,00 m Superficie: 3000,00 m²</p>			
NORMAS DE TEJIDO		ESPACIO URBANO	
<p>RETIRO 5,00 de retiro de frente obligatorio R L: 5,00 m de retiro lateral obligatorio en ambos lados. Solo se admiten edificios de perímetro libre. L F I: 15,00 m de retiro de fondo.</p>			
ALTURA MÁXIMA		ESTACIONAMIENTO/CARGA Y DESCARGA	

MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN DEL URUGUAY
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

<i>Observaciones:</i>	<i>Según Grilla General de Usos.</i>
-----------------------	--------------------------------------

FICHA PROPUESTA

<i>INTENSIDAD DE USO</i>		<i>TIPO DE USO PERMITIDO</i>	<i>DISTRITO</i>
<i>FOS</i>	<i>FOT</i>	<i>PREDOMINANTE:</i>	<i>RN</i> <i>RESERVA NATURAL</i>
<i>CARÁCTER</i>			
<i>PARCELAMIENTO</i>			
<i>LOTE MÍNIMO</i>			
<i>NORMAS DE TEJIDO</i>		<i>ESPACIO URBANO</i>	
<i>RETIRO</i>		<i>PATIOS DE PRIMERA</i>	
<i>LM</i>		<i>PATIOS DE SEGUNDA</i>	
<i>RL</i>		<i>PARAMENTOS ENFRENTADOS</i>	
<i>LFI</i>		<i>PREMIOS:</i>	
<i>ALTURA MÁXIMA</i>		<i>ESTACIONAMIENTO/CARGA Y</i>	
		<i>DESCARGA</i>	
<i>Nivel de protección.</i>		<i>Según Grilla General de Usos.</i>	

FICHA VIGENTE S/ORD. 9068

Promulgada 28/9/2016