



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

## O R D E N A N Z A      N°      10670

---

### **Visto:**

La presentación efectuada por el Sr. Presidente Municipal Dr. Martin H. Oliva, en fecha 27 de diciembre de 2019, remitiendo Expediente N° 1.052.814 L 69, presentado por los Sres. Luis Mario Pinilla y Juan Alberto Thea y...

### **Considerando:**

Que, los Sres. Luis Pinilla y Juan Thea solicitan la posibilidad excepcional de realizar cambio de distrito de "Área Rural" a "Distrito R4BD - Residencial de baja Densidad-" con motivo del emprendimiento inmobiliario presentado, el cual tendría un impacto muy positivo en el desarrollo urbano de la ciudad.

Que el inmueble en cuestión corresponde a la Partida Provincial N° 60123 Matrícula N° 126592, año 2006, Plano de Mensura 53655 contando con una superficie de 21.92 hectáreas, domicilio parcelario Dr. Roberto Uncal (Ruta 14 Vieja) N° 0, ubicado en el Ejido de Concepción del Uruguay, según informe del Departamento Catastro de esta municipalidad.

Que, del Fs. 29 y 30 el Arquitecto Hernán Molina Rearte Coordinador General de Planeamiento de este municipio de acuerdo a lo solicitado por la Comisión de Obras Públicas y Regularización Dominial del Honorable Concejo Deliberante en cuanto a la realización del análisis del proyecto interesado y posterior informe respecto a su viabilidad, esta coordinación expresa:

"...Que continuando con la evaluación de la presente solicitud de cambio de Distrito de AR- Área Rural a R4BD- Residencial 4 de Baja Densidad y lo ya informado en fecha 21 de Mayo de 2019, se ha venido analizando la zona en su conjunto, la cual ya ha tenido modificaciones en sus Distritos por tratarse de un Área en crecimiento y expansión.

Que el Código de Ordenamiento Urbano (COU) es un instrumento normativo del Plan Estratégico de Concepción del Uruguay (PECU) y por lo tanto resultado de un amplio proceso de discusión de la problemática de la ciudad en sus diferentes dimensiones, tratándose de una herramienta dinámica.

Que el mismo dispone prever mecanismos que hagan posible la presentación evaluación y eventual aprobación de iniciativas que por su escala o intensidad de ocupación impliquen una posible alteración del comportamiento previsto para el futuro



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

de la ciudad.

Que se han establecido como objetivos de este Código:

- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población de Concepción del Uruguay incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración del espacio urbano.
- Promover el desarrollo económico de la ciudad, poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y ambiental, afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción.
- Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.

Que del análisis del sector en su conjunto y las modificaciones a la normativa respecto de actualización de Distritos que se han venido efectuando a lo largo de varios años, surge que la zona Área Rural donde se ubica el lote interesado, se encuentra enfrentada hacia el Este con el Distrito R3BD- Residencial 4 de Baja Densidad y hacia el Oeste con el Distrito ACT - Área de Complementaria a Termas.

Que además, por las características de la zona, resulta necesaria la convivencia de distintos tipos de actividades a desarrollar, como la residencia, actividades recreativas, comerciales, servicios, actividades agropecuarias, ganaderas y forestales, entre otras.

Que dentro del sector AR - Área Rural, que es objeto del presente análisis, se observan 2 áreas; una con tejido de características, necesidades y similitudes morfológicas al ACT - Área Complementaria Termas, encontrándose enfrentadas entre sí y la otra con tejido de características, necesidades y similitudes morfológicas al Distrito R4BD - Residencial 4 de Baja Densidad.

Que las características del ACT - Área de Complementaria a Termas son: Residencial de densidad media en área suburbana y Rural. carentes de agua, cloacas y pavimento. Combina el uso residencial preferentemente de descanso con actividades comerciales y servicios de abastecimiento para el sector creado. Criaderos de Aves, Silos, Molinos, Depósitos de grano, depósito de alimento balanceado, molienda, empaque de productos agropecuarios, aserraderos, secaderos, depósito de madera. Cultivo, pastura y otros usos agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Forestación.

Uso PREDOMINANTE: Residencia, Recreativo, Deportivo, Apoyo Turístico.

Uso COMPLEMENTARIO: Comercio, servicios, pequeños talleres y actividades rurales.



Que las características del Distrito R4BD- Residencial 4 de Baja Densidad son: CARÁCTER: Residencial exclusivo de baja densidad: Se aproxima a grandes áreas abiertas en el límite norte del área rural o sobre la costa del río. Se inscriben dentro de esta categoría algunos loteos de grandes parcelas residenciales, localizados en la periferia norte de la planta urbana existente

Uso PREDOMINANTE: Residencia; Uso COMPLEMENTARIO: Recreativo, deportivo.

Que de lo analizado y expuesto, esta Coordinación propone una actualización del Sector evaluado tomando las características y condiciones de los Distritos de enfrente separados en 2 áreas:

- AR - Área Rural enfrentada al Distrito ACT- Área Complementaria Termas: actualizar el Distrito a ACT- Área Complementaria Termas (Según plano adjunto Fs. 27-28)
- AR- Área Rural enfrentada al Distrito R4BD- Residencial 4 de Baja Densidad: actualizar el distrito a R4BD- Residencial 4 de Baja Densidad (Según plano adjunto Fs. 27-28)..."

Que luego de evaluar en el seno de la Comisión de Obras Públicas y Regularización Dominial el informe realizado por el Coordinador General de Planeamiento Arq. Hernán Molina Rearte, es intención de los ediles hacer lugar a la solicitud, ya que es necesaria una actualización de los Distritos en la zona en cuestión.

**Por Ello:**

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

**ARTÍCULO 1º:** Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal, a otorgar en forma excepcional, el cambio de Distrito de Área Rural a Distrito R4BD - Residencial baja Densidad-, sobre los inmuebles de Titularidad Dominial de los Sres. Pinilla Luis Mario y Juan Alberto Thea cuya matrícula es 126592, Partida Provincial N° 60123, respectivamente, y de conformidad a lo establecido por las Ordenanzas 4257, 6424, 9068 y anexas.

**ARTÍCULO 2º:** El Departamento Ejecutivo Municipal deberá tomar todos los recaudos técnicos legales a los fines de la implementación de la presente.

**ARTÍCULO 3º:** Notifíquese al Sr. Pinilla Luis Mario, en el domicilio de calle Carosini N° 136 de ciudad, a través de la Oficina de Notificaciones dependiente del Departamento Ejecutivo Municipal.

**ARTÍCULO 4º:** Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

Dado en la Sala de Sesiones Juan Domingo Perón del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, a los Un (01) días del mes de Octubre del año 2020.-  
Fdo: Dr. Ricardo Leonel Vales -Presidente- Vanesa L. Zanandrea -Secretaria.



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, 05 de octubre de 2020.- Por recibido en el día de la fecha. Conste.-

Mirta Susana Parejas  
Jefa Depto. Digestos

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, 13 de octubre de 2020.

**POR CUANTO:**

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, ha sancionado la presente Ordenanza.-

**POR TANTO:**

Téngase por Ordenanza N° 10670 de ésta Municipalidad .- Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

ES COPIA

MARTÍN HÉCTOR OLIVA  
Presidente Municipal  
Juan Martín Garay  
Secretario de Gobierno