



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

## O R D E N A N Z A      N°      11409

---

### **Visto:**

La presentación realizada por el Presidente Municipal Dr. Martín Héctor Oliva proyecto de Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de Concepción del Uruguay (COTA) en el marco de la Actualización del Código de Ordenamiento Urbano (COU) y en todo de acuerdo a la Ordenanza 10.790; y

### **Considerando:**

Que el nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA) incorpora instrumentos de promoción del desarrollo para la generación de acuerdos entre los distintos actores del territorio para llevar adelante los objetivos, directrices y políticas de la planificación acordada.

Que resulta necesario impulsar la admisión y regulación de dicho instrumento, definiendo los procedimientos y parámetros para su puesta en marcha.

Que la gestión urbana eficaz y racional de la ciudad, la consecución del Modelo Territorial y de las Directrices de Ordenamiento Territorial y Ambiental vigentes en el ordenamiento jurídico urbano municipal, requiere de la concurrencia del conjunto de los actores en el territorio.

Que el Convenio Urbanístico ha resultado ser una figura adecuada para la acción concertada con el sector privado como así también con otras áreas del ámbito público y de las organizaciones de la sociedad civil.

Que es importante fortalecer la sinergia de las inversiones del sector público y/o privado en beneficio del interés general, procurando el mejoramiento de la infraestructura urbana, la preservación y rehabilitación de los edificios y/o áreas de valor patrimonial y la promoción del desarrollo urbano sustentable de la ciudad, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana.

Que para ello resulta imprescindible establecer pautas generales y un mecanismo que instituya un procedimiento que garantice la agilidad del proceso de concertación público-privada o público-pública brindando opciones novedosas y transformadoras a la hora de instrumentar políticas y proyectos urbanos, bajo el principio de la buena administración y otorgando garantías y transparencia en el desarrollo de dicho proceso.



Que la presente Ordenanza tiene como objetivo primordial garantizar a través de este instrumento de gestión urbana la coherencia de lo convenido con el sector privado y/o público para cada caso en el que se aplique, definiendo con claridad las condiciones de intervención, las responsabilidades de las partes y los mecanismos de compensación que se determinen.

Que el artículo 240° de la Constitución de la Provincia de Entre Ríos dispone que el Municipio tendrá competencia para gobernar y administrar los intereses locales orientados al bien común, disponer restricciones al dominio, planes edilicios, el control de la construcción, preservar y defender el patrimonio arquitectónico, protección del ambiente, del equilibrio ecológico y la estética paisajística, concertar con la Nación, las provincias y otros municipios y comunas, convenios interjurisdiccionales, así como ejercer cualquier otra competencia de interés municipal no enunciada por la Constitución y que sean indispensables para hacer efectivos sus fines.

Que la Ley Orgánica de los Municipios de Entre Ríos N° 10.027, establece en su Artículo 11° que, en lo relativo al desarrollo urbano y medio ambiente, tiene competencia para la elaboración y aplicación de planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística y regulación del desarrollo urbano y reglamentar la instalación y ubicación de establecimientos comerciales, industriales o de otra índole y viviendas.

Que tomó intervención la Dirección de Legislación y Asuntos Jurídicos del Municipalidad de Concepción del Uruguay, no realizando objeciones al respecto;

**Por Ello:**

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

**ARTÍCULO 1°: Definición.** El Convenio Urbanístico es el instrumento de gestión urbana de concertación público-privada o público-pública que permite actuar de manera asociada en la implementación de proyectos e intervenciones urbanas y establecer las condiciones específicas sobre las que se desarrollarán los mismos en un Área de Proyecto Urbano (APU), o en otro sector del territorio dentro del Área Urbana en que el municipio considere necesario dentro del marco general del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA).

**ARTÍCULO 2°: Proyecto Urbano o Plan de Sector.** Es el instrumento de planificación que sirve de base para precisar el



carácter de la intervención en un determinado espacio del ejido municipal. De acuerdo con el tipo de intervención a realizar precisa: las condiciones para la urbanización, aperturas de calles, parcelamiento, usos, afectación, cesiones, indicadores de edificabilidad (tipología, alturas, ocupación de suelo, retiros, etc.). El proyecto urbano o plan de sector es la base para la elaboración del Convenio Urbanístico.

**ARTÍCULO 3º: OBJETIVOS.** La celebración de los Convenios Urbanísticos tiene como objetivo:

Implementar propuestas particularizadas para sectores de la ciudad que, por su ubicación, inserción en la trama urbana, dimensiones, topografía, valor ecológico, patrimonial u otro aspecto específico, requiera de un tratamiento singular.

Instrumentar mecanismos técnicos, jurídicos, administrativos y económico-financieros, que doten al Gobierno Municipal de las herramientas de gestión urbana para favorecer el desarrollo de la ciudad, promoviendo la inversión privada, en concurrencia con el modelo territorial y directrices del COTA.

Fomentar la cooperación entre los sectores público-públicos y público-privados para la ejecución de las obras contenidas en un Área de Proyecto urbano o plan de sector.

Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos.

Establecer mecanismos eficaces, equitativos y transparentes que fomenten políticas urbanas de relevancia para la ciudad, transformen y renueven sectores en función del interés colectivo.

Impulsar acuerdos entre los sectores públicos y privados con el objeto de resolver situaciones sociales conflictivas relacionadas con el hábitat y su equipamiento.

**ARTÍCULO 4º: PROYECTO URBANO Y Convenio Urbanístico.** De acuerdo con la propuesta del proyecto urbano, su correspondiente Convenio Urbanístico deberá precisar:

Delimitación del sector a intervenir.

Los actores involucrados.

Proyecto Urbano o Plan de Sector que establezca la modalidad de intervención en el área delimitada.

Normativas particulares e indicadores urbanísticos para el sector en base a la propuesta acordada.

Estudios de impacto ambiental para los casos que así lo requieran, según normativas vigentes y a criterios de la Autoridad de Aplicación.

Responsabilidad y compromisos que asumen las partes.

Cesiones y compensaciones específicas para propietarios y/o desarrolladores.

Etapas, plazos de actuación y cronograma de inversiones de los particulares.

Los mecanismos de control de los contenidos y sus



resultados.

Las sanciones, pecuniarias u otras, para el caso de incumplimiento parcial o total y los mecanismos para hacerlas efectivas.

El detalle de las inversiones como así también las compensaciones que el propietario o desarrollador debe pagar a la Municipalidad en concepto de cambios de usos y/o asignación de indicadores.

**ARTÍCULO 5º: Procedimientos.** Los Convenios Urbanísticos podrán surgir como iniciativa de la autoridad municipal, de un organismo público o de una persona humana o jurídica privada, vinculada a un Área de Proyecto Urbano (APU) o sector de valor estratégico del Área Urbana para el desarrollo de la ciudad, considerando lo siguiente:

Todo Convenio Urbanístico se celebrará en base a un Proyecto Urbano o Plan de sector ajustado a los lineamientos y directrices establecidos en el COTA.

La Autoridad de Aplicación del COTA será la responsable de fijar los lineamientos generales para el Proyecto Urbano o Plan de Sector con equipos propios o contratados para tal fin. Podrá incorporar modalidades de concursos de ideas o de proyecto para garantizar la calidad de las propuestas.

En base a los lineamientos propuestos, el propietario del suelo y/o desarrolladores elaborarán el proyecto específico, que será trabajado de manera conjunta con el Municipio para garantizar la viabilidad de la iniciativa.

A partir del Proyecto Urbano o Plan de Sector, la Autoridad de Aplicación elaborará un Anteproyecto de Convenio Urbanístico que será elevado al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento y aprobación, previo dictamen de la Comisión Asesora del COTA.

La aprobación implicará la habilitación al Departamento Ejecutivo para su firma y la continuidad de las tramitaciones dispuestas por la presente norma. Suscripto el Convenio por las partes se remitirá al Concejo para su notificación y control de legalidad dentro del término de quince (15) días hábiles administrativos a partir de la firma de este.

**ARTÍCULO 6º: Cesiones y compensaciones.** En cada Convenio Urbanístico deberán especificarse las cesiones y compensaciones que correspondan, de acuerdo con las tres categorías que se indican,

Cesión de suelo por subdivisión o urbanización, conforme el mínimo dispuesto en el COTA, el que podrá ampliarse en hasta un 100%, de acuerdo con las características de la propuesta.

Compensación por uso de indicadores diferenciales onerosos y optativos, que mantendrán el mínimo conforme el procedimiento establecido en la normativa vigente, el que podrá ampliarse en hasta un 100%, de acuerdo con las características de la propuesta.

Compensaciones adicionales en suelo, obras o dinero en



efectivo, que se estimarán según las características y rentabilidad de cada proyecto en particular y en todos los casos sujetos a criterios de reequilibrio social y urbanístico de la ciudad, para lo cual se especifica lo siguiente:

- c1) En caso de que la compensación se realice mediante cesión de suelo, el mismo se integrará al Banco Municipal de Inmuebles.
- c2) En caso de que la compensación se realice en dinero en efectivo, el mismo se integrará al Fondo de Desarrollo Urbano.
- c3) En el caso de que la compensación se materialice mediante la ejecución de obras de infraestructura, equipamientos sociales u otras, ninguna de ellas estará vinculada al desarrollo específico del sector, sino que tendrán que realizarse en otra área de la ciudad que se pretenda reequilibrar.

**ARTÍCULO 7º: Publicidad.** El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la repartición correspondiente, publicará en el Boletín Oficial y en la página web la Ordenanza que aprueba el Proyecto Urbano o Plan de Sector y el Convenio Urbanístico suscripto y el acto administrativo de aprobación, a fin de brindar transparencia y publicidad a los contenidos y al alcance de estos.

**ARTÍCULO 8º: Derecho de información urbanística y ambiental.** La negociación, celebración y cumplimiento de los Convenios Urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos. El Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística y ambiental de su competencia a todas las personas humanas y jurídicas públicas y privadas, sin necesidad de que acrediten un interés especial y con garantía de confidencialidad sobre su identidad. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística y ambiental a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

**ARTÍCULO 9º:** 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 cinco (05) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés. - Fdo.: Viviana C. Sansoni- Vicepresidente a/c.. - Srta. Vanesa Zanandrea- Secretaria.



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, 07 de diciembre de 2023.- Por recibido en el día de la fecha. Conste.-

María Gabriela Boladeres  
Jefa Interina de División Legislación

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, 07 de diciembre de 2023.

**POR CUANTO:**

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

**POR TANTO:**

Téngase por Ordenanza N° 11.409 de ésta Municipalidad .- Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

ES COPIA

MARTÍN HÉCTOR OLIVA  
Presidente Municipal  
Juan Martín Garay  
Secretario de Gobierno