



O R D E N A N Z A N° 11410

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 las nuevas políticas que se discuten a nivel nacional e internacional incorporan instrumentos que permiten a los municipios intervenir más directamente en los procesos urbanos, sumando herramientas que persiguen el reequilibrio urbanístico y social de la ciudad.

Que el nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA) incorpora en su Título III, el uso de Indicadores Diferenciales con carácter oneroso y optativo, que es necesario regular de manera clara y precisa para su puesta en práctica.

Que dicho instrumento forma parte de una política urbana que contempla, por una parte, la densificación focalizada sobre los principales corredores viales de la ciudad y, por otra parte, un recupero de la renta diferencial que tendrán los terrenos beneficiados por la asignación de esos indicadores.

Que lo percibido por el Municipio por el uso oneroso de los indicadores se aplicarán al Fondo de Desarrollo Urbano de manera de ir generando mecanismos de compensación entre sectores que se renuevan por el interés inmobiliario y otros que requieren de aportes públicos para alcanzar el modelo de ciudad más cohesionada que se pretende.

Que los Indicadores diferenciales onerosos y optativos pueden convertirse también en una política de promoción cuando desde el Municipio se proponen reducciones temporarias y sectorizadas para revitalizar zonas de la ciudad.

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°: Indicador Diferencial Optativo y Oneroso (IDOO) Se entiende por Indicador Diferencial Optativo y Oneroso a la máxima altura autorizada a construir en una parcela por encima de la Altura Base de Edificación establecida en el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA) de la ciudad.

ARTÍCULO 2°: Altura Base de Edificación. Se considera Altura Base de Edificación (ABE) para toda la ciudad la conformada por la Planta Baja y dos (2) pisos altos equivalentes a diez (10) metros de altura.

ARTÍCULO 3°: Carácter Optativo y Oneroso. El uso del Indicador Diferencial Optativo y Oneroso de altura podrá ser solicitado por el propietario de la parcela o el desarrollador al momento de presentar el proyecto y podrá utilizarlo total o parcialmente, hasta la altura máxima establecida para el sector de la ciudad donde se localiza el inmueble. El uso de este Indicador Diferencial es de carácter oneroso.

ARTÍCULO 4°: Compensación económica por el uso del Indicador Diferencial Optativo y Oneroso. El uso del Indicador Diferencial Optativo y Oneroso obliga al pago de una compensación económica a la Municipalidad denominada "Derecho Especial de Compensación por Uso de Indicador diferencial Optativo Oneroso".



ARTÍCULO 5º: Cálculo de Derecho Especial de Compensación por Uso de Indicador Diferencial Optativo Y Oneroso. El pago de la Compensación se calculará sobre la cantidad de metros cuadrados (m²) construidos por encima de la Altura Base de Edificación y dentro de los límites establecidos como altura máxima admitida en cada Área Interior y Corredor Urbano. A esta superficie resultante se la denomina superficie excedente. El monto de la Compensación será equivalente al cinco por ciento (5%) del costo del total de metros cuadrados de superficie excedente. Se tomará como referencia del costo del metro cuadrado (m²) construido, el publicado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Entre Ríos para una vivienda urbana.

ARTÍCULO 6º: Forma de pago de la Compensación por Uso de Indicador Diferencial Optativo Y Oneroso. El pago del Derecho Especial de Compensación por Uso de Indicador Diferencial Optativo y Oneroso se hará en efectivo y de la siguiente manera:

- veinticinco por ciento (25%) a la aprobación del expediente de construcción.
- setenta y cinco por ciento (75%) previo otorgamiento del Certificado de Final de Obra.

En todos los casos tomará como base el último valor de m² por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Entre Ríos para una vivienda urbana.

En caso de que el interesado quiera abonar el total de la Compensación, podrá hacerlo teniendo un descuento del 10%.

ARTÍCULO 7º: Destino del Derecho Especial de Compensación por Uso de Indicador diferencial Optativo Y Oneroso. Los importes provenientes del cobro de Compensación por Uso de Indicador diferencial Optativo y Oneroso se incorporarán al Fondo de Desarrollo Urbano, previsto en el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental y con destino a políticas de reequilibrio urbano.

ARTÍCULO 8º: PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO: En caso en que la política urbana del Municipio se proponga alentar la edificación en algún sector de la ciudad con indicadores diferenciales, podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante, previo dictamen de la Comisión Asesora del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental, una reducción temporal de los porcentajes de la compensación. En tales supuestos, la autoridad municipal explicitará los motivos, precisará el sector afectado y el plazo de vigencia de dicho beneficio.

ARTÍCULO 9º: Excepciones. Se exceptúan de la aplicación de los Indicadores Diferenciales Onerosos y Optativos a las construcciones destinadas a galpones, estadios u otras obras de grandes luces.



Municipalidad de Concepción del Uruguay
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

ARTÍCULO 10º: 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° 11.410 de ésta Municipalidad .- Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

ES COPIA

MARTÍN HÉCTOR OLIVA
Presidente Municipal
Juan Martín Garay
Secretario de Gobierno