



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

## **O R D E N A N Z A      N°      10495**

---

### **Visto:**

El Capítulo IV - Normas de Subdivisión del Suelo - de la Ordenanza N° 4527 y Anexos - Código de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Concepción del Uruguay, y...

### **Considerando:**

Que se hace necesario contar con una normativa actualizada en cuanto a los requisitos y procedimientos en el desarrollo de los proyectos de urbanización normados en el Capítulo IV - Normas de Subdivisión del Suelo y en cuanto a las obligaciones a cumplimentar por el loteador o desarrollador.-

Que la Municipalidad de Concepción del Uruguay viene realizando un significativo esfuerzo en cuanto a la ejecución de la ampliación de las redes de infraestructuras de servicios.-

Que el Departamento Ejecutivo Municipal viene desarrollando, en los últimos tres años, un plan de pavimentación vial con el propósito de mejorar la infraestructura de los distintos barrios y arterias principales de accesibilidad a éstos, que ha permitido la vinculación y optimización de la trama vial de toda la ciudad.-

Que en virtud del notable incremento acaecido en los últimos años, en el desarrollo de nuevas urbanizaciones las cuales se han extendido en distintos puntos del ejido de la ciudad, se hace necesario reglamentar y requerir a los desarrolladores inmobiliarios y/o loteadores, el cumplimiento de nuevos estándares de urbanización, con el objetivo de propiciar un incremento armónico del tejido urbano.-

Que la Coordinación General de Planeamiento Urbano, área responsable del seguimiento y contralor, de los desarrollos inmobiliarios y/o loteos, informa al Departamento Ejecutivo Municipal de las presentaciones de urbanización de nuestra Ciudad, en los últimos años fueron presentadas a través del Departamento Planeamiento un total de 236 (Doscientos treinta y seis) urbanizaciones debidamente registrados, contando entre ellos, 135 (ciento treinta y cinco) loteos desde el año 2006.-

Que ante la carencia de planificación del crecimiento y expansión que se ha dado en los últimos años en la ciudad, resulta sumamente necesario contar con una adecuada planificación y control del mencionado crecimiento.-

Que los reiterados reclamos en cuanto al mantenimiento, reposición y reparación de calles, desagües, alcantarillado, iluminación, etc, realizados ante esta Municipalidad por los vecinos que residen en las nuevas urbanizaciones, resulta imperiosa la necesidad de exigir a los loteadores o desarrolladores la ejecución de las obras de infraestructuras adecuadas para un correcto desarrollo de los trabajos de

"2019-Año del Bicentenario de la instalación de la Primera Imprenta de la Provincia en la Villa de Concepción del Uruguay."



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

urbanización, por lo cual este Municipio considera imperioso que en los mismos se ejecuten las redes de agua potable, redes de cloacas, cordón cuneta, pavimento, canalización y/o entubado de los desagües pluviales, iluminación con instalación subterránea y luminarias led, arbolado, etc.-

Que por otra parte es necesario en esta oportunidad, propiciar el progreso de los desarrollos urbanísticos condicionados al cumplimiento de las exigencias detalladas en el párrafo anterior.-

Que en cuanto a la ampliación de loteos ya existentes se considera necesario solicitar el cumplimiento de las nuevas condiciones en el sector de ampliación y la correcta adecuación de los servicios.-

Que de acuerdo a lo detallado en los párrafos anteriores y considerando la sanción de la Ordenanza N° 9831 de Ampliación del Ejido de la Ciudad de Concepción del Uruguay a partir de la Ley Provincial N° 10.406, en la cual se incorporan nuevos Distritos, surge la necesidad de modificación y actualización del Capítulo IV - Normas de Subdivisión del Suelo en sus Artículos 4.2 - Requisitos para Urbanizaciones, 4.3 - Denegación de la Autorización, 4.8 - Espacios Libre, 4.9 - Condiciones Ambientales y 4.10 - Condiciones Administrativas.-

Que el Artículo 4.2 - Requisitos para Urbanizaciones debe redefinirse las zonas aptas para el desarrollo de los Proyectos de Urbanización y su tipo como así las distintas clases de Servicios de infraestructuras y equipamiento exigidos por Áreas, Sectores o Distritos.-

Que de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 4.3 - Denegación de la Autorización se debe contemplar las Áreas incorporadas por Ordenanza N° 9831, Área Rural Restringida y Área de Reserva Natural.-

Que según el Artículo 4.9 - Condiciones Ambientales - regula las condiciones a las que se encuentra constreñido el loteador (patrocinante), en lo que respecta a los siguientes puntos: arbolado de las calles de la urbanización; ejecución de las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes; requerimientos referentes a la modalidad de espacios, superficie y demás especificaciones con que deberá contar la colocación del arbolado y la especie indicada para la zona; y que dicho dispositivo, mantiene la obligación indelegable en cabeza del propietario loteador y/o patrocinante de la presentación, de conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los referidos ambientes por el plazo de tres años, a partir de la fecha de aprobación definitiva del loteo, con el mantenimiento de responsabilidad que especifica la norma para los casos de espacios verdes correspondientes a los remanentes que permanezcan bajo la titularidad del mismo loteador.-

Que resulta menester, instar, concretamente, la modificación del plazo antes invocado, habida cuenta de la situación que se plantea en la actualidad. La misma se verifica en la necesidad de instrumentar un eximente de responsabilidad de la administración municipal respecto de la ejecución y/o materialización de las labores determinadas por la norma en



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

cuestión, transcurrido el plazo que actualmente opera, el cual se transforma en un lapso breve mediante el cual el loteador mantiene la obligación, dejando al Municipio a cargo de nuevas tareas de mantenimiento de servicios.-

Que, cabe señalar que el número de presentaciones efectuadas para la aprobación de loteos urbanísticos en la Municipalidad, ha visto un incremento notable durante los últimos diez años, lo cual ha generado un gran esfuerzo para afrontar la prestación de las tareas invocadas ut supra, precisamente por la ausencia de los elementos que hacen a la infraestructura, debiendo afrontar la constante demanda de los trabajos propios que se requieren en una urbanización, atento además, al notable incremento de tales proyectos, y que se proyectan para el corto y mediano plazo.-

Que bajo tal criterio, es necesario invocar un principio de prudencia y solidaridad con toda la población de la comuna, que actualmente requieren en diversas zonas atención de labores de infraestructura vial, parquización, servicios públicos, y que el Municipio debe afrontar con el mismo deber y responsabilidad que para los loteos, con lo cual se desprende, que ante la dificultad de afrontar las labores referidas en las urbanizaciones en curso y/o a ejecutar, se suman los permanentes trabajos que demandan los ciudadanos contribuyentes en pos del mejoramiento de la zona que habitan.-

Que por tales motivos, es imperante la necesidad de ampliar el término que actualmente prevé la norma (tres años a partir de la aprobación del loteo por Resolución Municipal), durante el cual el propietario loteador es responsable de la ejecución de las labores comprendidas en la misma. De modo que a la postre surge que el plazo se transforma en escaso, teniendo en cuenta las dificultades operativas que limitan a la Municipalidad para ejecutarlos, una vez transcurrido el mismo.-

Que de tal forma, se considera necesario comprometer a los propietarios de inmuebles que pretendan materializar fraccionamientos urbanísticos, a la ejecución de las labores detalladas por un periodo que baste para el normal desempeño del funcionamiento de la actividad de la administración municipal para la obra pública que requiere toda la ciudad.-

Que la ampliación del mismo, luego de un Análisis de Proyección, en lo que respecta a la posibilidad de afrontar los trabajos relativos a la infraestructura del loteo de que se trate por parte de la administración municipal, se estima en seis años, a partir de la fecha de aprobación del mismo mediante la resolución correspondiente.-

Que en cuanto al Artículo 4.10 - Disposiciones Administrativas -, se observa la necesidad de actualizar los procesos detallados en el mismo en cuanto al desarrollo de los proyectos de Urbanización, condiciones exigibles, documentación requerida y trabajos a realizar.-

Que de lo detallado precedentemente, según las obligaciones de los loteadores a la hora de urbanizar, el Código de Ordenamiento Urbano en conclusión requería una serie



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

de obras de infraestructura dependiendo de los distritos, de su cercanía a la planta urbana o de su aproximación a los servicios preexistentes, dejando a muchos de ellos carentes de los servicios básicos.-

Que en virtud de ello, se entiende que el Código, a más de veinte años de su creación, debe procurar y exigir que todos los componentes de la urbanización sean autosuficientes, es por ello que solicitará sin excepción que el patrocinante deba pavimentar la totalidad de sus calles, realizar cordón cuneta, ejecutar redes de agua potable, ejecutar un sistema de cloacas, iluminar con tecnología led y realizar los trabajos de mantenimiento de la urbanización durante 6 (seis) años desde la efectiva resolución final de Loteo.-

Que el Municipio a partir de estas exigencias debe procurar la unificación de los requerimientos de las nuevas urbanizaciones a partir de la promulgación de esta ordenanza, actualizando el Capítulo IV del Código de Ordenamiento Urbano - Ordenanza N° 4527, en pos de brindar mayor previsibilidad a los emprendedores y generar mejores garantías a los nuevos adquirientes de lotes.-

Que para finalizar, el Departamento Ejecutivo constata la imperante necesidad de instrumentar la modificación específicamente de los puntos 4.2, 4.3, 4.8, 4.9 y 4.10 del Capítulo IV - Normas de Subdivisión del Suelo - Código de Ordenamiento Urbano, conforme a los parámetros antes detallados.-

**Por Ello:**

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

**ARTÍCULO 1º:** Reemplácese el Capítulo IV - Normas de Subdivisión del Suelo - de la Ordenanza N° 4527 - Código de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Concepción del Uruguay - por el texto que a continuación se adjunta como "Anexo" que forma parte integrante de la presente Ordenanza y de acuerdo a los Visto y Considerandos enunciados precedentemente.-

**ARTÍCULO 2º:** Notifíquese a todas las áreas de competencia del Municipio, Colegio de Profesionales y a las Universidades y Facultades vinculadas en la materia con asiento en la ciudad de Concepción del Uruguay.-

**ARTÍCULO 3º:** 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 veintisiete (27) días del mes de Noviembre del año 2019. Fdo: Dr. Martín Héctor Oliva -Presidente- Vanesa L. Zanandrea -Secretaria-



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, 28 de Noviembre de 2019.- Por recibido en el día de la fecha. Conste.-

Néstor Rubén Etchepare  
a/c. Dpto. Legislación

CONCEPCIÓN DEL URUGUAY, 29 de Noviembre de 2019.

**POR CUANTO:**

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

**POR TANTO:**

Téngase por Ordenanza N° 10495 de ésta Municipalidad .- Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

ES COPIA

JOSE EDUARDO LAURITTO  
Presidente Municipal  
Ricardo Leonel Vales  
Secretario de Gobierno