



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

## O R D E N A N Z A      N°      11408

---

### **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 a través de la Ordenanza N° 4527 se sancionó el Código de Ordenamiento Urbano de Concepción del Uruguay, normativa que se encuentra en vigencia desde el año 1999, resultado del Plan Estratégico de Concepción del Uruguay (PECU) elaborado en el año 1997.

Que el Código de Ordenamiento Urbano (COU) es un instrumento normativo del Plan Estratégico de Concepción del Uruguay (PECU) que regula las disposiciones del uso del suelo urbano, delimitación de las áreas específicas, normas de edificación, parcelamiento de la tierra, densidad de ocupación y tejido urbano, definiendo asimismo, parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido, y por lo tanto ha sido resultado de un amplio proceso de discusión de la problemática de la ciudad en sus diferentes dimensiones.

Que la planificación urbana corresponde a todo aquel conjunto de instrumentos técnicos normativos que se emplean con la finalidad de ordenar y regular las condiciones de transformación y ordenamiento de las urbes. Los beneficios de la planificación urbana implican llevar un control de todas las acciones que se realizan, buscando generar eficiencia. Pero, sobre todo, el mayor beneficio, es la ordenación de acciones que genera. Corresponde a un conjunto de prácticas proyectivas que tiene como principal modelo el orden en el ámbito espacial de un barrio, municipio, ciudad, o área urbana.

Que, en los últimos años, como resultado del avance del crecimiento de la población de la ciudad, surgieron una serie de ordenanzas que fueron modificando el COU buscando sustituir o normar nuevas zonas.

Que entre las normativas que modificaron el COU vigente, se pueden mencionar la Ordenanza N° 6424, la cual otorgó nuevas medidas de lotes e incorporó restricciones de cañadas a diferentes áreas; la Ordenanza N° 9068, que modifica e incorpora distritos; la Ordenanza N° 9831, referente a la ampliación del ejido; y la Ordenanza N° 10.495, modificatoria



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

del Capítulo IV del COU, Subdivisión del suelo.

Que todas estas alteraciones y variaciones al Código Urbano de la ciudad, que en principio suponen establecer reglas claras y previsibles, fueron alterando la idea rectora de unidad urbana.

Que a partir de la sanción de la Ley Provincial de Entre Ríos N° 10.406 del año 2015 el ejido de Concepción del Uruguay fue ampliado resultando con una superficie aproximada de 295 km<sup>2</sup>, siendo un 70 % del suelo del ejido de características rurales, ameritando a través de políticas públicas no sólo un ordenamiento urbano sino un reordenamiento territorial que plantee estrategias inteligentes y sustentables entre lo urbano, lo periurbano y rural.

Que, debido al paso del tiempo, la aparición de nuevos estándares de vida de la población, procesos económicos, cambios en los estilos de vida, la expulsión hacia sectores menos desarrollados, la expansión urbana sin definiciones claras, se hace necesaria una revisión, actualización, modernización, simplificación del código urbano, con el objetivo de la unificación territorial, mayor previsión legal y apuntar hacia la protección ambiental como estrategia de desarrollo.

Que el COU en su Capítulo 10.4. "Modificaciones Globales" establece que para la implementación de la políticas urbanas, el Departamento Ejecutivo podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad planteadas según los artículos anteriores, (10.1, 10.2 y 10.3) proponer modificaciones globales al Código, reconsiderar normas, formular planes (generales, de detalle y de sector), como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población, a través de un Procedimiento Administrativo en la que establece y fija condiciones para los procedimientos de modificaciones.

Que precisamente, la Coordinación de Planificación de la Municipalidad de Concepción del Uruguay ha realizado un análisis pormenorizado, enfocado en describir las experiencias en la aplicación del COU en los últimos años, proponiendo su actualización, con nuevos instrumentos de gestión urbana a incorporar y detectando aquellos puntos que se encuentran desactualizados y ameritan ser suprimidos de la norma, ya que dificultan su aplicación.

Que a través de la Ordenanza 10790 sancionada el 15 de abril del año 2021, el Honorable Concejo Deliberante estableció las bases para la elaboración de la Actualización del Código de Ordenamiento Urbano y conformo una Comisión Asesora quien fue responsable de propiciar los procesos para el análisis y



evaluación de la actualización del COU, haciendo partícipe a las diversas instituciones y actores de la comunidad como a las diferentes áreas de competencia del municipio.

Que los colegios de profesionales de nuestra ciudad, que forman parte de la Comisión Asesora, han solicitado que el Plan Estratégico de Concepción del Uruguay (PECU) también debe ser tenido en cuenta frente al inicio de la actualización del COU, siendo este el marco normativo de un plan rector.

Que el Departamento Ejecutivo Municipal a través del Presidente Municipal inició en enero de 2021 con el Gobierno de la Provincia de Entre Ríos, gestiones para avanzar en una asistencia financiera a través del Consejo Federal de Inversiones (CFI), que permita cubrir los costos de la asesoría técnica necesaria para la actualización del COU, por Nota al Ministro de Producción de la Provincia de Entre Ríos, Sr. Juan José Bahillo y al Secretario General del CFI, Lic. Ignacio Lamothe.

Que, como antecedente entre el municipio y la entidad financiera internacional, el CFI apoyó económicamente la elaboración en el año 1999, del Código de Ordenamiento Urbano (COU) y la revisión del Plan Estratégico de Concepción del Uruguay (PECU) del año 2010, siendo este el ente financiador de asesorías externas que permitió llegar al marco normativo actual.

Que el organismo perteneciente al Banco Mundial, propuso llevar adelante la actualización del COU al Instituto de Gestión de Ciudades (IGC), reconocida asociación civil dedicada al análisis, asistencia y formación especializada en temas de gobierno, planificación y gestión local, dedicado al diseño e implementación de políticas públicas urbanas y territoriales, y que precisamente a través de su presidente, el Arq. Roberto Monteverde, quien tiene una vasta trayectoria en procedimientos similares de actualización de códigos urbanos tanto en nuestro país como en el exterior y, a su vez, forma parte de la Sociedad Argentina de Planificación Territorial (SAPLAT) presentaron a la Municipalidad una propuesta de trabajo con un presupuesto de asistencia técnica.

Que el Departamento Ejecutivo Municipal formalizó un Convenio de Cooperación que formalizó los vínculos entre el Municipio y el IGC, el que estableció un marco de trabajo específico con la Comisión Asesora del Código de Ordenamiento Urbano, designada por la Ordenanza N° 10.790, la que estará acompañada por un equipo municipal, en pos de concretar la propuesta de trabajo que consiste en realizar jornadas de trabajo, entrevistas, actividades con actores locales, talleres, y la redacción de un documento final.



Que, en febrero de 2022, se formalizó un "Contrato de Obra" entre el CFI y el (IGC), donde fijaron entre otras cosas, un plan de tareas que demandarán los trabajos para la Actualización del COU de la Ciudad de Concepción del Uruguay, y establecieron allí un monto fijo a financiar por dicho proyecto.

Que entre ellos se establecieron los siguientes OBJETIVOS;

En el presente trabajo se propone realizar un nuevo CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL (COTA: cuerpo normativo), que responda a un MODELO TERRITORIAL objetivo y que exprese las POLÍTICAS Y PROYECTOS que aportan a su materialización. La realización de dicho código para la ciudad de Concepción del Uruguay será según la actualización del Código de Ordenamiento Urbano vigente, para sostener los objetivos del actual Código que mantienen validez e incorporar otros acuerdos a la situación actual de la ciudad y a las nuevas prácticas y concepto de la planificación territorial.

a) Objetivos del COU actual que mantienen validez,

Garantizar un adecuado ordenamiento territorial para:

- Mejorar condiciones de vida de la población con una buena estructuración del espacio urbano.
- Promover el desarrollo económico de la ciudad.
- Evitar la localización de actividades que pudieran provocar conflictos funcionales o ambientales.
- Asegurar la conservación, mejoramiento, recuperación y puesta en valor del medio ambiente.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico o paisajístico; como acervo cultural de la comunidad.

b) Nuevos Objetivos que se incorporaron en los últimos años:

- Promover el derecho a la ciudad: acceso equitativo al suelo, vivienda, equipamientos y espacios público.
- Avanzar en modelo de ciudad de mayor compacidad, estructurando el territorio con criterio de cercanía.
- Promover procesos de integración y regeneración socio urbana
- Incrementar la protección del soporte natural, el cuidado ambiental y la mitigación el cambio climático.
- Ampliar los espacios de participación en la resolución del tratamiento y cuidado de los bienes comunes.

ALCANCE

El producto final a desarrollar es el nuevo CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL para la ciudad de Concepción del Uruguay, que se elaborará en base a la



producción de sub-productos intermedios:

- Análisis de situación e identificación de temas críticos
- El modelo territorial objetivo
- Las políticas y proyectos urbanos estructurales.
- El nuevo marco normativo
- Análisis de situación e identificación de temas críticos.

En este momento se sistematiza, ordena y completa la información territorial para un análisis objetivo del estado de situación de la ciudad. Identifica los actores intra y extra municipales e inicia el proceso de involucramiento y participación ciudadana. Sistematiza información para un análisis objetivo del desarrollo territorial y lo cruza con las percepciones de los actores entrevistados. Realiza una lectura multidimensional e identifica los temas críticos que hacen al desarrollo de la ciudad y su entorno.

- El modelo territorial objetivo

Es la modalidad de ordenar, articular espacialmente la multiplicidad de actividades que se desarrollan en ámbito urbano y rural, para dar cumplimientos a los objetivos (5+5) que se plantea la sociedad para el desarrollo de la vida individual y colectiva,

Para ello debe: controlar los procesos de expansión, promover la ocupación racional y sostenible del suelo y de las infraestructuras existentes, proteger áreas sensibles, disponer los equipamientos urbanos para que sea accesibles al conjunto de la población.

- Las políticas y proyectos urbanos estructurales,

Las políticas territoriales identifican y vinculan el conjunto de iniciativas y propuestas que aportan a la materialización del modelo territorial. Sirven de guía y orientación a la actuación de los actores públicos y privados para una tarea colaborativa y sinérgica. Son de carácter multidimensional, pero se desagregan las políticas sectoriales para facilitar su gestión.

Los proyectos estructurales son propuestas de intervenciones directas sobre el territorio urbano, rural o rústico que consolidan y dan lugar a la materialización progresiva del modelo territorial deseado. Pueden generar condiciones para orientar el desarrollo de la ciudad, como así también para reestructurar y/o revitalizar áreas consolidadas.

- El nuevo marco normativo

Como resultado de las actividades de este momento se brinda a la administración local el soporte legal y regulatorio para que los actores privados puedan llevar adelante emprendimientos de urbanización y/o edificación en un todo de acuerdo con el modelo territorial y las políticas que lo materializan. Son los que ordenan y dan marco a la construcción de la ciudad parcela a parcela.



Al mismo tiempo, se habilita una serie de instrumentos para que el municipio pueda actuar como un promotor del desarrollo urbano mediante medidas de incentivos o gravámenes para promover la ocupación de vacíos urbanos internos, las posibilidades de una tarea asociada entre el sector público, el privado y las organizaciones de la sociedad civil para garantizar un acceso equitativo al hábitat.

Que, según lo informado por la Coordinación de Planificación, en febrero de 2022 dio inicio al plan de tareas propuesto, que consiste en primera medida iniciar el proceso de reconocimiento del territorio por parte del IGC mediante 156 entrevistas a actores locales, a los Integrantes de la Comisión Asesora del COU, concejales de los diferentes bloques, referentes de la actividad universitaria, colegios de profesionales, instituciones sociales, referentes barriales y empresariales. Se realizaron 23 talleres participativos contando con una amplia contribución de los vecinos de la ciudad pertenecientes a diferentes sectores que pudieron expresar sus conocimientos y opiniones referidas a las problemáticas urbanas.

Que el proceso participativo consistió en actividades en formato talleres con amplios espacios de diálogos, coloquios, que generaron acuerdos en la mayoría de los temas tratados, en los diferentes puntos de encuentro, realizados tanto en la Municipalidad de Concepción del Uruguay, en el Honorable Concejo Deliberante, Auditorio Illia, sede de la Facultad de Ciencias de la Salud de la Universidad Nacional de Entre Ríos, Salón de actos de la Universidad de Concepción del Uruguay, instalaciones de la Escuela Nicolás Avellaneda, Salón Sindicato Personal Embarcado, Dragado y Balizamiento y la Biblioteca Popular.

Que como establecía el plan de trabajos propuesto para el desarrollo del proyecto, en diciembre de 2022 se realizó la presentación del Proyecto preliminar del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de Concepción del Uruguay (COTA).

Que las áreas Municipales plantearon mediante un plazo pos presentación, una revisión del Proyecto preliminar del COTA en conjunto con los representantes de la Comisión Asesora, los que pudieron presentar sus observaciones, comentarios y sugerencias al documento preliminar, como así también al procedimiento realizado.

### **Finalidad y Objetivos (COTA)**

Que el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental tiene por objeto establecer criterios y procedimientos para el ordenamiento y la gestión del territorio dentro del ejido municipal de Concepción del Uruguay, en particular la



subdivisión, uso y ocupación del suelo, la preservación de las condiciones ambientales y la protección del patrimonio histórico arquitectónico.

Para llevar adelante su propósito, el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental se basará en:

- La definición de un conjunto de directrices que precisan el modelo territorial que se pretende
- La zonificación del territorio de acuerdo con un criterio físico funcional para la adjudicación de los indicadores de regulación urbanística a las zonas resultantes.
- La presentación y definición de instrumentos de ordenamiento y gestión a los cuales podrá recurrir el gobierno municipal para el desarrollo de sus tareas vinculadas con el ordenamiento y la gestión territorial.
- La determinación de procedimiento para la subdivisión del suelo y la urbanización.
- La determinación de procedimientos para la protección del ambiente y los paisajes frágiles
- La protección puesta en valor del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad
- Los criterios de gobernanza territorial y la asignación de responsabilidades y competencias
- Los lineamientos de actuación para temas claves y escenarios futuros que la complejidad de la época requiere.

El modelo territorial que se indica en el artículo precedente se sintetiza en tres grandes principios:

- Una ciudad respetuosa del ambiente y las personas: el ordenamiento y la gestión del territorio apuntan a proteger el ambiente natural y construido y sobre esa base desarrollar un proyecto de ciudad que incluya y contenga a todos los vecinos y a las actividades económico-productivas.
- Una ciudad donde prime el interés colectivo: en donde se respete el derecho individual de las personas supeditado al cuidado y protección de los bienes comunes.
- Una ciudad para todos: como expresión de un modelo de ciudad inclusiva a la que debe ajustarse las políticas y la gestión del gobierno local en materia urbanística

Directrices del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA):

- Directriz 1: Cuidado del soporte natural
- Directriz 2: Gestión del crecimiento urbano
- Directriz 3: Mejorar la relación río-ciudad
- Directriz 4: Proyectar la urbano
- Directriz 5: Recualificación del centro tradicional

Que el texto del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA), ha sido estudiado, analizado y expresamente avalado en todas y cada una de sus partes por la Dirección de Legislación, Asuntos Jurídicos e Institucionales de la



Municipalidad de Concepción del Uruguay  
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

Municipalidad de Concepción del Uruguay

**Por Ello:**

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

**ORDENANZA:**

**ARTÍCULO 1º:** Apruébese en todas y cada una de sus partes el texto del denominado "Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de la Ciudad de Concepción del Uruguay - COTA", el que se adjunta a la presente Ordenanza como "Anexo I".

**ARTÍCULO 2º:** Deróganse en todas sus partes las Ordenanzas Nros. 4527 "Código de Ordenamiento Urbano" y sus anexos y las Ordenanzas Nros. 4527 "Jerarquización Vial", 5920 "Modificación al Capítulo III - Normas de Uso del Suelo", 5921 "Cambio de Distrito de AC a R5", 6424 "Otorgamiento de medidas mínimas a lotes y restricción de cañadas a los Distritos AC, RU y AR", 6510 "Modificación al Capítulo III - Normas de Uso del Suelo", 6547 "Modificación Sector del Distrito I1 a I1R", 6553 "Modificación al Capítulo III Normas de Uso del Suelo", 6636 "Modificación al Distrito V a R5", 6757 "Modificación al Distrito AC Partida 60427", 8097 "Eliminación de Retiros Obligatorios", 8416 "Ordenanza que Deroga la Ordenanza 7792", 9068 "Modificación e Incorporación de Distritos", 9233 "Cambio de Distrito AV a R2 en Barrio Mena", 9235 "Cambio de Parámetros en Distrito R2", 9514 "Establece dimensiones y medidas sobre manzanas en urbanizaciones de Vivienda Social", 9551 "Ampliación y Modificación del Distrito R3", 9610 "Ampliación y Modificación del Distrito R3", 9697 "Cambio de Distrito E a R2", 10495 "Modificaciones al Capítulo IV - Subdivisión del Suelo", y todas y cada una de las reformas, ampliaciones y modificaciones que se introdujeron a sus textos originales y cualquier otra norma que se oponga a la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 3º:** Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.

**ARTICULO 4º:** Durante los 9 (nueve) meses posteriores a la sanción y entrada en vigencia de la presente Ordenanza, los presentantes podrán optar por acogerse a los términos de la Ordenanza N° 4527 y N° 10495 o de la presente.

**ARTICULO 5º:** 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 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° 11.408 de ésta Municipalidad .- Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Archívese.-

ES COPIA

MARTÍN HÉCTOR OLIVA  
Presidente Municipal  
Juan Martín Garay  
Secretario de Gobierno