



RESOLUCIÓN N° 46657

Concepción del Uruguay, 27 de mayo de 2020.-

Visto:

La presentación ingresada en fecha 09 de enero de 2020 mediante Nota N° S-62, Libro 70, por el Sr. José Alberto Segovia, Presidente del Fideicomiso Rincón de Urquiza Development & Scheduling SA, ubicado en el ejido municipal, camino a Banco Pelay, cuya Partida Provincial es la N° 142.427 (Sixto María Mineto), con domicilio constituido en calle Artigas N° 666 de nuestra ciudad, y;

Considerando:

Que, el objeto de dicha presentación lo es la solicitud formal del otorgamiento del permiso uso conforme de suelo, ello ante la vigencia de la Ordenanza N° 10.495 mediante la cual se modifica el Código de Ordenamiento Urbano en su Capítulo IV, entendiéndose que la misma habilita la posibilidad de reconsiderar la denegatoria oportunamente suscripta por el Coordinador General de Planeamiento de la Municipalidad de Concepción del Uruguay Arq. Hernán Molina Rearte.

Que, según expresa, la autorización solicitada es requisito indispensable para la ejecución del estudio de impacto ambiental y a tal efecto se requiere. Obtenida ésta, se presentará el EIA ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia, aclarando que de ningún modo se iniciarán actividades vinculadas al proyecto hasta tanto se encuentre aprobado por la Autoridad de Aplicación el Estudio de Impacto Ambiental EIA- y se otorgue la autorización municipal correspondiente.

Que, es de su compromiso el desarrollar el emprendimiento dentro de los nuevos parámetros regulados en la modificación antes señalada de la Ordenanza N° 10.495, ratificando lo expresado en anterior presentación al referirse a la categorización del proyecto y que a éste se lo autorice como categoría Club Barrio Náutico.

Que, son mencionadas distintas normativas que rigen en la materia, tanto nacionales, provinciales como también municipales, con respecto al derecho de propiedad, realizando citas puntuales de distintos artículos de las mismas.

Que, en cuanto a la política ambiental, se refiere a la Constitución de la Provincia que establece claramente de quien son las facultades acerca de política ambiental -transcribiendo



varios de los artículos que versan sobre la misma- advirtiendo que de los textos constitucionales, tanto las facultades provinciales como las municipales se limitan a restricciones administrativas y ejercicio conjunto del poder de policía, siendo la política ambiental **resorte exclusivo de la provincia.**

Que, en razón de ello, la provincia dicta la Ley N°10.479, de la cual el presentante transcribe sus artículos 1°, 2° y 3° referentes a los alcances de dicha Ley, cuyas limitaciones se imponen en el artículo 8° también transcrito.

Que, ante lo expuesto y su entender, advierte que la propiedad privada en la cual se proyecta el desarrollo del Barrio Náutico Rincón de Urquiza no está alcanzada como zona de reserva de usos múltiples, dentro de las categorías de las Areas Naturales protegidas.

Que, en fecha 21 de enero de 2020, el Arq. Hernán Molina Rearte, en virtud de la presentación antes citada, remite a dictamen de la Coordinación del Área Legal y Técnica.

Que, desde dicha área, se realiza el dictamen interesado en fecha 01 febrero de 2020, el cual lleva la firma del Contador Municipal Cr. Agustín Bordagaray y el Dr. Sebastián Emanuel Fagundez, quienes manifiestan lo siguiente:

Que a través de la Nota de referencia, llega a consulta de esa **Coordinación General Legal y Técnica** el pedido de autorización de USO DE SUELO sobre el inmueble ubicado en el ejido municipal Camino Banco Pelay S/N° Partida Provincial 142427, en relación al Proyecto Urbanístico denominado Rincón de Urquiza.

En primer lugar, el administrado refiere que ante la vigencia de la Ordenanza N° 10.495 que modifica el Código de Ordenamiento Urbano en su **Cap. IV**, el estado municipal podría reconsiderar el criterio que sostuviera a través de sus áreas técnicas en fecha **23 de abril de 2018**, en oportunidad, de haber denegado el pedido de factibilidad para el desarrollo del proyecto urbanístico Rincon de Urquiza, que originariamente solicitaron dentro del marco de las actuaciones administrativas N° 1.036.230, los Sres. Raquel Minetto y Hugo Ricardo Minetto en carácter de herederos del Sr. Sixto María Minetto, en relación al inmueble objeto de la presente. En ese punto, señala que en aquella ocasión se habría propuesto la urbanización bajo la modalidad Club de Campo.

Al efecto, cabe recordar que dicha denegación por parte de la anterior gestión municipal al desarrollo urbanístico Rincón de Urquiza, obedeció a que el inmueble propuesto se encontraba ubicado dentro del **Distrito RN Reserva Natural** conforme lo determina el Código de Ordenamiento Urbano -



Ordenanza N° 4527, y en razón de ello, no se encontrarían contemplados los proyectos de urbanización según lo establece el Punto 4.1 del Capítulo IV Normas de Subdivisión del Suelo. Asimismo, se expuso que la urbanización bajo la modalidad Club de Campo no se encuentra contemplada en el Distrito RN Reserva Natural según lo establecido en el Punto 9.3 del Capítulo IX Clubes de Campo.

Que sin perjuicio de lo precedentemente expuesto, el peticionante entiende que la nueva reforma realizada al C.O.U en fecha 29/11/2019, brinda la posibilidad de que el proyecto de urbanización Rincón de Urquiza sea tratado -a diferencia de la modalidad propuesta originariamente a fs. 33 como CLUB DE CAMPO-, esta vez, dentro de la categoría USO NO PREVISTO que habilita el procedimiento del punto 3.2.4 del C.O.U, y en consecuencia, se lo autorice dentro de la modalidad CLUB BARRIO NÁUTICO.

En relación a ello, argumenta que la categoría distrital Reserva Natural- habría sido decidida por el Municipio en oportunidad de reglamentar los usos de suelo en el ámbito de su ejido a través de la reforma del año 2016, sin contar con un relevamiento sobre los predios y/o titulares de los mismos, abarcando inmuebles y espacios públicos y privados. Al efecto, aborda que a través de la Ordenanza N° 10.433 (20/09/2019) el Concejo Deliberante sin ninguna facultad habría determinado que el inmueble en cuestión se encontraría comprendido dentro de una zona natural. **En su criterio, esgrime que la única capacitada para determinar zonas de reserva y sus alcances como políticas ambientales es la provincia.** Finalmente cita la Ley provincial N° 10.479 donde refiere a la clasificaciones que efectúa dicha norma sobre cuáles serían las Areas Naturales Protegidas, refiriendo que en la ciudad de Concepción del Uruguay no se localizaría ningún área y en razón de ello, entiende que la propiedad privada sobre la que se proyectaría el desarrollo del Barrio Náutico Rincón de Urquiza no está alcanzada como zona de reserva de usos múltiples dentro de la categoría de la Areas Naturales protegidas.

Conforme a la breve síntesis efectuada y en lo que refiere a la nueva solicitud realizada por el peticionante en fecha **09 de enero de 2020**, la **Coordinación General Legal y Técnica** realiza las siguientes aclaraciones, a saber:

En primer lugar, subraya que el debate que propone el peticionante sobre el órgano competente para determinar las políticas ambientales, remite a un análisis que en principio resulta ajeno a la presente instancia, toda vez, que toda política pública relativa a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y USO DEL SUELO, es materia propia de la **Legislación Urbanística**, encontrándose la decisión de otorgar permiso de USO DE SUELO emplazada dentro de la órbita



del Derecho urbanístico como capítulo o apéndice del derecho administrativo.

Que no obstante ello, y pudiendo ser analizado desde diversas aristas, simplemente se brindará un breve panorama de cómo ha legislado la Provincia de Entre Ríos en materia de Protección del Medio Ambiente. Al efecto, cabe hacer referencia que la Constitución de la Provincia de Entre Ríos, cuya reforma tiene fecha de sanción el 03/10/2008, **establece en cabeza de los Municipios la competencia con poder de policía** para la intervención en las siguientes materias: **Protección del Ambiente**, del equilibrio ecológico y la estética paisajista. Podrán ejercer acciones de protección ambiental mas allá de sus límites territoriales, en tanto se estén afectando o puedan afectarse los intereses locales (**sic art. 240 inc. 21º sub inciso g**).

Es precisamente en esta norma prevista en la Carta Magna provincial, que se proyecta el encuadre constitucional sustancial aplicable a los procedimientos relacionados con la protección del ambiente, reafirmandose el mismo criterio de contralor y poder de policía atribuidas a los Municipios mediante la **Ley Provincial Nº 10.027**, sancionada en fecha 10/05/2011, la cual, plasmó definitivamente el principio rector de que los entes locales poseen autonomía institucional, política, administrativa, económica y financiera, y ejercen sus funciones con independencia de todo otro poder.

Que siguiendo ese espíritu, dicha legislación recepta expresamente las atribuciones que poseen los municipios, conferidos precisamente por la norma superior ut supra transcripta, lo cual demuestra que es el Municipio el ente que **en primera instancia** debe decidir las cuestiones relativas a la protección del ambiente.

Que tanto la Constitución Nacional de 1994, como la Constitución Provincial del año 2008, y la consecuente Ley Provincial Nº 10.027, mantienen como tópicos principales la autonomía jurídica de los Municipios; motivo por el cual, no se debe soslayar que los municipios están dotados de un poder de IMPERIUM con autonomía funcional, traduciéndose ello jurídicamente, en lo que la doctrina especializada ha denominado AUTONORMATIVIDAD CONSTITUYENTE.

Ahora bien, dentro de la órbita del Derecho Urbanístico, cabe citar lo expuesto por las Dras. **Adriana TALLER** y **Analía ANTIK** que exponen en su Manual Curso de Derecho Urbanístico, 1º edición, Santa Fé, Rubinzal-Culzoni pag. 13, en oportunidad de definir al Derecho Urbanístico como una expresión de la regulación y reglamentación estatal el Derecho Administrativo debe pertrechar al Derecho Urbanístico, como rama especial de aquél, el conjunto de medidas administrativas, financieras,



económicas, sociales y técnicas destinadas a regular el crecimiento y desarrollo de las ciudades, ha sido encuadrada por algunos doctrinarios como un capítulo dentro del Derecho Administrativo ese conjunto de medidas constituye una clara manifestación del poder de policía actividad normativa de reglamentación de los derechos de los individuos- y como consecuencia de ello, de la actividad administrativa de policía las disposiciones que integran el Derecho Urbanístico derivan del ejercicio del poder de policía del Estado, ejercicio no negociable, que se traduce en restricciones al derecho de propiedad de los particulares, y que, por ende, sólo puede ser abordado desde el Derecho Público.

la jurisdicción y competencia en materia urbanística es, por principio, de naturaleza local, y **le corresponde a los municipios**, quienes ejercen la función administrativa de policía.

La intervención o acción del Estado en la formación, planificación y desarrollo de las ciudades se concreta a través de distintas técnicas de intervención que desembocan en una limitación al ejercicio del derecho de propiedad. (Pag. 18).

Conforme la opinión de **Bercaitz**, el instrumento clave de todo plan regulador del uso del suelo es el Zoning, es decir, la zonificación, entendida como una técnica que importa una limitación administrativa a la propiedad privada, mediante la cual y en ejercicio del poder de policía municipal, la administración pública divide la ciudad en zonas y/o distritos, con características análogas; regula el uso del suelo para agrupar allí edificaciones con destinos o fines similares; distribuye los espacios verdes; fija los mínimos y máximos de las alturas de las construcciones; delimita la línea de edificación, factor de ocupación total de la superficie y volumen de las parcelas, etc, en definitiva controla así la edificación de la ciudad.

La normatización del espacio físico de la ciudad no es en principio una cuestión netamente jurídica sino que obedece a un pensamiento político, que compete a las autoridades públicas, como interpretes y representantes de la comunidad....

Asimismo, el profesor **Juan Alejandro USLENGH** problemática del Derecho Urbanístico actual, artículo publicado en la obra colectiva, Servicio público y fomento, Jornadas organizadas por la Universidad Austral, Facultad de Derecho, RRAP, ps. 744 y ss, arriba a la conclusión que los presupuestos mínimos de la planificación territorial estarán a cargo de la Nación y el resto de las disposiciones, al ámbito local, operando la cláusula de deslize contenida en el artículo 41, en armonía con la cláusula de reserva del poder no delegado al Gobierno Federal del artículo 121; así entonces quedan en el ámbito



local, a cargo de cada provincia, los preceptos que tengan carácter interjurisdiccionales, así como las limitaciones al derecho de propiedad en materia de aprovechamiento del uso del suelo o la regulación de actividades **que trasciendan el interés meramente municipal, poseyendo los municipios la cuota potestad regulatoria que en materia urbanística le otorgan las constituciones provinciales o leyes orgánicas**, sin vulnerar la autonomía municipal que, con distintos alcances, se prevé determinen los ordenamientos provinciales (art. 123 de la Consti. Nac.).

Cada provincia dicta su propia Constitución, conforme a lo dispuesto por el artículo 5° asegurando la autonomía municipal y reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero.

Para ello, la **Constitución de Entre Ríos**, en sus artículos 240 establece que: Los Municipios tienen las siguientes competencias: 12° Regular, disponer y administrar, en su ámbito de aplicación, los bienes del dominio público y privado municipal. 21° Ejercer el poder de policía y funciones respecto a: e) Planes edilicios, control de la construcción, política de vivienda, diseño y estética urbana, plazas, paseos, edificios públicos y uso de espacios públicos.

En sintonía con lo dispuesto en la Constitución de la Provincia de Entre Ríos, es de aplicación directa lo dispuesto por los **artículos 71, 102, 113 inciso g) y 12 de la Ley Provincial N° 10.027 y su modificatoria N° 10.082, la Municipalidad de Concepción del Uruguay es la única con competencia para resolver sobre el USO DE SUELO objeto de análisis atento a las facultades dispuestas en la normativa citada.**

1. **Artículo 7°:** Los municipios deberán dictar normas de ordenamiento territorial, regulando los usos del suelo en pos del bien común y teniendo en cuenta la función social de la propiedad privada consagrada en el artículo 23° de la Constitución de la Provincia. A tal efecto, procederán a zonificar el territorio de su jurisdicción, distinguiendo zonas urbanas, suburbanas y rurales. En cada una de ellas se establecerán normas de subdivisión, usos, e intensidad de la ocupación del suelo, en pos del desarrollo local sostenible y la mejora de la calidad de vida de su población.-

2. **Artículo 10°:** Los Municipios podrán solicitar asesoramiento y asistencia técnica al estado nacional o provincial, siempre en el área especializada respectiva, y sin que afecte la autonomía municipal.-

3. **Artículo 11°:** Los Municipios tienen todas las competencias



expresamente enunciadas en los Artículos 240° y 242° de la Constitución Provincial:

- g) En lo relativo al desarrollo urbano y medio ambiente:
- g.1. La elaboración y aplicación de planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística y regulación del desarrollo urbano;
 - g.2. Reglamentar la instalación, ubicación y funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales o de otra índole y viviendas;
 - g.3. Reglamentar el ordenamiento urbanístico en el Municipio, regulando el uso, ocupación, subdivisión del suelo y el desarrollo urbano en función social;
 - g.4. Adoptar medidas para asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, estableciendo las acciones y recursos a favor de los derechos de los vecinos y en defensa de aquel, tendiendo a lograr una mejor calidad de vida de los habitantes a partir de la defensa de los espacios verdes, el suelo, el aire y el agua. El Defensor del Pueblo del Municipio tendrá legitimación activa para demandar judicialmente a tal efecto.

Finalmente, se refiere que la Municipalidad de Concepción del Uruguay cuenta con su propio "**Código de Ordenamiento Urbano - COU**", que fuera aprobado en el año 1999 por **Ordenanza N° 4527**, donde oportunamente se establecieron entre otras disposiciones, los USOS y CARACTERES de los diferentes distritos del ejido, otorgándole a través de la participación de las distintas instituciones académicas y profesionales de la ciudad en plenarios y audiencias públicas los usos y funciones respecto a su características geográficas y topográficas, dentro de lo cuales, se abordó temas referido a lo ambiental, a lo urbano, económico y social.

Ahora bien, cabe referir que analizando la ubicación del inmueble sobre el cual se propone realizar el proyecto urbanístico Rincon de Urquiza, el mismo se localiza -conforme habría sido expuesto oportunamente por la Coordinación General de Planeamiento de la Municipalidad de Concepción del Uruguay en las actuaciones administrativas ut supra referenciadas y según se divisa del mapa que al presente se acompaña-, en el **Distrito RN - Reserva Natural** donde no están contemplados los Proyectos de Urbanización según lo establecido en el Punto 4.1 del Capítulo IV - Normas de Subdivisión del Suelo, del Código de Ordenamiento Urbano 4.

4. CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

1.8 Conceptos y Definiciones

A los fines del presente reglamento en los anexos se adjunta un glosario en el que se precisan los contenidos de las palabras y expresiones utilizadas en el presente Código.



Municipalidad de Concepción del Uruguay
PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

1.8.1 De los Usos del Suelo:

Area de Reserva: Son aquellas áreas que por sus características adquieren un interés especial en el largo plazo.

Subárea de Reserva Natural: Se trata de unidades ambientales que por sus características presentan un interés especial, como garantía del mantenimiento de las condiciones ambientales y como reaseguro de la sustentabilidad del asentamiento. Áreas inundables, arroyos, costa e islas del Uruguay dentro del Ejido Urbano.

CAPITULO II: CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

2.1 Clasificación en Áreas y Subáreas

Con el fin de promover una correcta localización de las actividades sobre el territorio municipal se ha procedido a su clasificación funcional en cuatro áreas:.

Área de Reserva: son aquellas áreas que por sus características adquieren un interés especial en el largo plazo, como reaseguro de la sustentabilidad o del mantenimiento de las condiciones ambientales del asentamiento.

En función de lo anteriormente expuesto, es que dicho inmueble está determinado como Distrito RN - Reserva Natural por el Código de Ordenamiento Urbano Municipal desde el año 2000 Ord. 4257, y no por la Ordenanza N° 10433 como equivocadamente expone el peticionante en su escrito de respuesta. Cabe referir que la municipalidad a través de la Ordenanza 10.433 tan solo ha adherido a las Leyes Provinciales N° 9718 y N° 10.479, sin que ello implique que el inmueble objeto del proyecto urbanístico se encuentra alcanzado dentro del mismo.

Por lo tanto, en función de las razones precedentemente expuestas, y teniendo en cuenta las facultades propias del Departamento Ejecutivo Municipal que otorga la Ley 10.027 artículo 7, 10, 11 inciso g), 12, es que esa **Coordinación General Legal y Técnica** continuando con la línea argumentativa sostenida por la Coordinación General de Planeamiento en oportunidad de denegar la prefectibilidad sobre el inmueble en cuestión en fecha **23 de abril de 2018**, considera que sobre el nuevo planteo realizado por el peticionante en fecha 09 de Enero de 2020, se debe **RATIFICAR** dicha resolución en todos sus términos, y en consecuencia, **DENEGAR el USO DE SUELO en virtud de que la normativa del Código de Ordenamiento Urbano resulta clara y concisa.**

Dentro del **Área de Reserva** serán diferenciadas dos subáreas:.

Subárea de Reserva Natural (RN): Áreas inundables, arroyos, costa e islas del Uruguay dentro del ejido urbano.

CAPÍTULO III: NORMAS DE USO DE SUELO CUADRO DE USOS.



CAPITULO IV: NORMAS DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO.

4.1 Requisitos para Urbanizaciones.

Todo proyecto de urbanización deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

Localizarse en el área urbana o complementaria. En caso de encontrarse en el área rural deberá ajustarse a los requisitos establecidos para el Club de Campo.

4.3 Denegación de la Autorización.

La autoridad de aplicación, negará o condicionará la autorización para el fraccionamiento cuando:

b) La zona a fraccionarse sea inundable o insalubre para la vivienda.

c) La zona a fraccionarse sea de urbanización muy costosa por su ubicación y condiciones topográficas en lo que se refiere a la implantación de calles o servicios públicos.

Que finalmente, la **Coordinación General Legal y Técnica** entiende acertado que el presente Dictamen sea girado a las distintas áreas municipales que tengan aptitud e idoneidad suficiente para expedirse en relación al mismo, tales como, la Coordinación de Planeamiento y la Dirección de Salud Ambiental. Asimismo, de considerarlo conveniente el Sr. Presidente Municipal cuenta con la posibilidad de elevar el presente Dictamen ante el Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento y elevado criterio.

Que, visto el dictamen que precede, el Coordinador de Planificación Arq. Molina Rearte informa que está en un todo de acuerdo con la resolución de no emitir la Constancia de Uso del Suelo, por las razones allí expuestas y debidamente justificadas. Además esa Coordinación ratifica informe anterior y que obra en Expediente Administrativo N° 1.036.230 de fecha 18 de enero de 2018, a fojas 85 y 86 del mismo, habiéndose adjuntado planos de Zonificación de Distritos establecidos por Ordenanza N° 4527 (diciembre 1999) y N° 9068 (noviembre 2011), donde se puede observar que el Distrito Reserva Natural fue determinado a partir de la Ordenanza N° 4527 Código de Ordenamiento en el mes de diciembre del año 1999.

Que, en fecha 27 de febrero de 2020, el Director de Salud Ambiental Sr. Pablo Guillaume, en virtud del dictamen realizado por la Coordinación del Area Legal y Técnica, informa que está de acuerdo en las razones expuestas y justificadas en lo que respecta a la NO emisión de la constancia de Uso de Suelo, considerando correcta la decisión de no otorgar permisos de uso de suelo en los distritos del tipo RN (punto 4.1 del capítulo IV normas de subdivisión de suelo, del código de ordenamiento urbano vigente), siendo el principal objetivo de esa Dirección hacer cumplir la normativa vigente.



Que, remitido lo actuado a despacho del Secretario de Gobierno Sr. Juan Martín Garay, éste las envía al Director de Legislación y Asuntos Jurídicos Dr. Sebastián Arrechea, para que ordene la confección de la norma legal correspondiente, quien interesa su elaboración y gira la presente con tal propósito.

Por Ello:

EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE CONCEPCION DEL URUGUAY

RESUELVE:

Artículo 1º: Determinese la no emisión de la Constancia de Uso del Suelo, solicitada por el Sr. José Alberto Segovia, Presidente del Fideicomiso Rincón de Urquiza Development & Scheduling SA, en la presentación de fecha 06 de enero de 2020 mediante Nota N° S-62, Libro 70, en virtud de los informes de la Coordinación del Area Legal y Técnica, del Coordinador de Planificación Arq. Hernán Molina Rearte y del Director de Salud Ambiental Sr. Pablo Guillaume.

Artículo 2º: Notifíquese lo antes dispuesto al Sr. José Alberto Segovia, al domicilio constituido en calle Artigas N° 666 de nuestra ciudad.

Artículo 3º: Elévese la presente para conocimiento y ratificación del Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 4º: Refrenda la presente el Señor Coordinador de Planificación.

Artículo 5º: Comuníquese, publíquese, regístrese y oportunamente archívese.

ES COPIA

MARTÍN HÉCTOR OLIVA

Presidente Municipal

Hernán Gabriel Molina Rearte

Coordinador de Planificación