

TÍTULO III

LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

Alcance de los instrumentos de ordenamiento y gestión

Los instrumentos de ordenamiento y gestión enunciados en la presente ordenanza son el conjunto de herramientas y procedimientos de política territorial y gestión del suelo, destinados a facilitar de manera fehaciente el ordenamiento urbano y los cometidos sobre el territorio municipal.

La municipalidad impulsará a través de programas concretos y con la sanción de las ordenanzas específicas la admisión de los instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo previstos, sin perjuicio de otros que la autoridad municipal competente pueda aprobar en el futuro.

Tipos de instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo

Los instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo consagrados en esta ordenanza se clasifican según su contenido en los siguientes:

a- Instrumentos de Promoción del Desarrollo Urbano

Área de Urbanización Prioritaria

Área de Proyecto Urbano

Convenio Urbanístico

Reajuste del Suelo

b- Instrumentos de financiamiento del Desarrollo Urbano

Fondo de Desarrollo Urbano

Banco Municipal de Tierras

Contribución por mejoras

Indicadores Onerosos y Optativos

Sobretasa de baldíos

c- Instrumentos de Cuidado del Patrimonio Natural y Construido

Unidades de paisaje

Inventario del Patrimonio Natural

Inventario del Patrimonio Construido

d- Instrumentos de Participación Ciudadana

Acceso público a la Información

Audiencia Pública

Consulta Pública

• INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Área de Urbanización Prioritaria

El Área de Urbanización Prioritaria es el sector de la Zona Urbana que resulta de interés preferencial para el desarrollo racional y equitativo de la ciudad y por esta razón pueden aplicarse un régimen de promocional o de incentivos de carácter temporal.

Los incentivos podrán ser de dos tipos: la reducción de los porcentajes de cesión de suelo, y/o la reducción de las obligaciones de ejecución de obras por parte del desarrollador.

El Área de Urbanización Prioritaria deberá seguir los siguientes pasos: i) Propuesta argumentada de la autoridad de aplicación y la definición del polígono, ii) Opinión favorable de Consejo de Planificación (u organismos que lo reemplace), iii) Elevación del pedido para el ejecutivo, iv) aprobación del Concejo Municipal.

El Área de Urbanización Prioritaria se asienta en una política de suelo activa que tiene como principio el control de la expansión, la priorización de los modelos de completamiento, el aprovechamiento de infraestructuras y equipamientos existentes.

Área de Proyecto Urbano

El Área de Proyecto Urbano, es un polígono de la ciudad que requiere un tratamiento particular dada su ubicación, dimensión, rol que puede jugar en el modelo urbano, actores involucrados en el desarrollo de una intervención.

< de las Áreas de Interés Urbanístico

El Área de Proyecto Urbano es el instrumento que tiene como finalidad identificar y delimitar sectores de la ciudad cuya renovación, total o parcial y/o nueva urbanización, se impulsa por presentar alguna o algunas de las siguientes particularidades:

- a- Ubicación estratégica dentro del territorio municipal.
- b- Disponibilidad de tierras vacantes.
- c- Presencia de tierras del dominio público nacional, provincial o municipal.
- d- Instalaciones y edificaciones singulares y significativas existentes.
- e- Valor paisajístico del sitio y del entorno.
- f- Proximidad a las redes de servicios infraestructurales.
- g- Alto grado de deterioro edilicio y/o de los espacios públicos.
- h- Obsolescencia de las instalaciones existentes.
- i- Inconveniencia en la persistencia de determinados usos.
- j- Necesidades básicas insatisfechas de la población residente.

El ordenamiento urbanístico de estas áreas urbanas de la ciudad se resolverá mediante la figura del Proyecto Urbano. El mismo deberá contar con una propuesta de base desarrollada por la Autoridad de Aplicación para luego ser ajustado y concertado con el o los propietarios de suelo.

La autoridad de aplicación podrá incorporar mecanismos de concursos de proyectos, audiencias públicas u otro mecanismo que incorporen transparencia y credibilidad al proyecto.

Las condiciones específicas, indicadores, responsabilidades y compensaciones formarán parte de un Convenio Urbanístico, que será remitido al Concejo Deliberante para su aprobación.

Convenio Urbanístico

El Convenio Urbanístico es una concertación público-privada o público-pública por medio del cual se formaliza un acuerdo celebrado entre la autoridad municipal y personas humanas y/o jurídicas privadas o públicas nacionales, provinciales o municipales para la ejecución de planes, proyectos o intervenciones urbanísticas, modificando las normas urbanas vigentes y que tiene por objeto hacer más eficaz el desarrollo urbano y generar beneficios mutuos, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana.

El Convenio Urbanístico a celebrar deberá describir las obligaciones que asume cada una de las partes intervinientes respecto de la ejecución de las obras contenidas en un proyecto urbano, en un plan de nueva urbanización, en un plan de protección del patrimonio natural y construido y/o en el

instrumento de planificación no contemplado por este Código y que el gobierno municipal considere necesario para una mejor gestión del desarrollo urbano.

Todo Convenio Urbanístico deberá ser elevado al Concejo Deliberante con el plan que resulta del mismo para su aprobación por el mencionado Cuerpo.

El Convenio Urbanístico deberá contener:

- a- Definición y ámbito de aplicación.
- b- El objeto del Convenio y las bases de la actuación urbanística a desarrollar plasmadas en el anteproyecto del Plan.
- c- Las disposiciones urbanísticas y otras disposiciones que se consideren pertinentes.
- d- Las metas propuestas dentro de los plazos establecidos.
- e- Las contraprestaciones a que se obligan las partes celebrantes.
- f- Las formas de control por parte de la autoridad municipal del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la contraparte, los contenidos y sus resultados.
- g- El detalle de las inversiones y rentabilidades del privado, así como el porcentaje de la participación en las valorizaciones inmobiliarias que corresponda a la autoridad municipal.
- h- La forma de pago de las valorizaciones inmobiliarias convenidas y el destino de las mismas.
- i- Las sanciones, pecuniarias u otras, para el caso de incumplimiento parcial o total y los mecanismos para hacerlas efectivas.

El Convenio Urbanístico tendrá vigencia a partir de la sanción de la Ordenanza de aprobación del Concejo Deliberante.

Reajuste de suelo

El reajuste de suelo es un procedimiento de gestión asociada entre varias partes propietarias de suelo urbano subutilizado en una área o zona de interés urbanístico debidamente determinada por la autoridad municipal y que requiere de una reconfiguración catastral para asegurar una justa distribución de las cargas y los beneficios entre todos los propietarios del sector donde se implementa; quienes bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, transfieren su derecho de propiedad a un órgano administrador o gestor, para que utilice y ocupe temporalmente los inmuebles, con el fin exclusivo de desarrollar un plan específico de construcción, ampliación, reposición o mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales resultantes y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de Reajuste de Suelo podrán ser desarrollados, a través de un plan particularizado, por un grupo de propietarios asociados entre sí, o directamente por una entidad pública o mediante una asociación público-privada.

El mecanismo de Reajuste de Suelo podrá ser utilizado cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos, en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores de interés urbanístico en áreas urbanas y en los procesos de regularización de asentamientos informales.

En cualquiera de los casos, el Reajuste de Suelo se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de los inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la elaboración del proyecto, así como los criterios de valuación de los usos y densidades de los predios resultantes previstos en dicho plan.

• INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Fondo de Desarrollo Urbano

El Fondo de Desarrollo Urbano es un instrumento de gestión urbana que tiene como objeto propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto.

El patrimonio del Fondo será utilizado estrictamente en concepto de inversión en el desarrollo urbano de la ciudad para la financiación y a la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, infraestructura y/o equipamiento en aquellos sectores de la ciudad que presentan condiciones deficitarias al respecto.

El patrimonio del Fondo de Desarrollo Urbano está constituido por:

- a. Los recursos generados a través de la aplicación de instrumentos urbanísticos como Convenios Urbanísticos, Contribución por Mejoras, Reajuste de Suelo, Indicadores Onerosos y Optativos.
- b. El monto que anualmente se fije en el Presupuesto de Gastos y Cálculos de Recursos.
- b. Donaciones y legados.
- c. Las cesiones de tierra para equipamiento comunitario y área verde de uso público en las subdivisiones de tierras, en el marco de la legislación aplicable en la materia y lo dispuesto en la presente ordenanza.

El Fondo de Desarrollo Urbano será utilizado para financiar:

- a. La compra y expropiación de inmuebles con destino a uso público, equipamientos urbanos y comunitarios, adquisición de instalaciones complementarias, muebles, equipos y accesorios destinados a la construcción de centros comunitarios, de salud, deportivos, educativos, recreativos y/o de viviendas.
- b. La ejecución de planes y proyectos municipales de regularización dominial, de ocupaciones, de integración socio urbana, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda por esfuerzo propio, ayuda mutua o con participación de cooperativas.
- c. La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos.
- d. La ejecución y adecuación de espacios públicos y equipamientos y/o de viviendas en acciones que impliquen renovación urbanística de áreas degradadas

Contribución por mejoras

La Contribución por Mejoras es un instrumento de financiación de obras públicas, independientemente del nivel o jurisdicción del Estado de donde provengan los recursos para ejecutarlas.

Es el tributo que deben pagar las personas humanas y jurídicas privadas y públicas que obtengan beneficios en los bienes inmuebles de su propiedad, derivados de una inversión pública nacional, provincial o municipal y que permite recuperar, de manera posterior a la inversión, el costo de la obra pública que los beneficia. El monto de la contribución es el resultado de la sumatoria de la totalidad de los costos que demande la obra pública.

La contribución por mejoras puede comprender de manera exclusiva a los propietarios frentistas beneficiarios directos de intervención y a los beneficiarios indirectos, propietarios de inmuebles ubicados en el área de aproximación o influencia. La ordenanza que aprueba el tributo individualizará a los beneficiarios alcanzados.

La ordenanza que declare de utilidad pública la obra sujeta a la aplicación de Contribución por Mejoras deberá contener la información pertinente y transparente, respecto de las especificaciones de la obra a ejecutar, el costo, las inversiones realizadas, la base para cómputo del prorrateo, la razonabilidad del monto a contribuir teniendo en cuenta la condición socio económica de los obligados al pago, los modos de pago y financiamiento, la falta de cumplimiento y la apertura del registro de oposición.

La autoridad municipal podrá, previo consenso con los beneficiarios de la obra pública a realizar, disponer un plan de pago antes de su ejecución, dictándose la ordenanza que lo apruebe.

Banco Municipal de Inmuebles

El Banco Municipal de Inmuebles es un instrumento de gestión urbana destinado a la incorporación de inmuebles al dominio municipal y la administración de los mismos, con el objeto de constituir una reserva de tierras públicas para lograr su aprovechamiento integral y ser utilizadas en la concreción de intervenciones priorizadas en los planes o proyectos municipales de desarrollo urbano territorial, económico, social y hábitat y satisfacer las demandas que surjan del crecimiento y progreso de la ciudad. El Banco Municipal de Tierras permite al gobierno municipal disponer de suelo urbanizado para la construcción de viviendas, espacios públicos, equipamientos urbanos comunitarios u otros destinos.

Los instrumentos y mecanismos a utilizar para la incorporación de inmuebles al Banco Municipal de Tierras, sin perjuicio de otros que puedan utilizarse, son los siguientes:

- a. Compra directa.
- b. Adquiridos en pública subasta.
- c. Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas humanas y/o jurídicas públicas y privadas.
- d. Dación en pago, de acuerdo a lo normado por la legislación fiscal vigente.
- e. Permutas.
- f. Subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente u organismo provincial, nacional o internacional, sean estos estatales o privados, destinados específicamente para el Banco de tierras de inmuebles.
- g. Herencias vacantes de conformidad al artículo 2648 del Código Civil y Comercial.
- h. Incorporación de inmuebles que carecen de dueño y/o se encuentran vacantes de conformidad con el artículo 236° del Código Civil y Comercial de la Nación.
- i. Subastas por Juicios de Apremio.
- j. Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial.
- h. Cesiones de tierra para equipamiento comunitario y área verde de uso público en subdivisiones de tierras, en el marco de la legislación aplicable en la materia y lo dispuesto en la presente.
- l. Lo obtenido por convenios urbanísticos celebrados con personas humana o jurídicas públicas o privadas.
- m. Lo obtenido por convenios de compensación por deudas de tributos, de acuerdo a la legislación vigente.
- n. Cesión de derechos y acciones sobre inmuebles.
- o. Expropiaciones.
- p. Transferencia de inmuebles nacionales y provinciales.

Los inmuebles que conforman el Banco Municipal de Tierras serán destinados a:

- a. Construcción de viviendas.
- b. Producción de suelo urbano.
- c. Espacios públicos de uso comunitario.
- d. Espacios verdes.
- e. Uso educativo, social, cultural, deportivo, turístico.
- f. Funcionamiento de asociaciones civiles.
- g. Promoción de zonas industriales.
- h. Instalación de micro-emprendimientos.
- i. Iniciativas privadas con fines urbanísticos sociales.
- j. Conformación y preservación de humedales.
- k. Soluciones hídricas.

Los inmuebles del Banco Municipal de Inmuebles serán considerados de dominio privado del Municipio debiendo ser destinados al cumplimiento de fines de interés general dispuesto en esta ordenanza.

La Ordenanza que regule el Banco Municipal de Inmuebles deberá contener:

- a- Su definición y objetivos.
- b- Conformación o modalidades de incorporación de los inmuebles.
- c- Destino de los inmuebles que lo conformen.
- d- La designación de la autoridad de aplicación.
- e- Las Funciones y atribuciones de la autoridad de aplicación.
- f- Otras disposiciones necesarias
- g- para su implementación y ejecución.

Indicadores diferenciales, onerosos y optativos

Los Indicadores diferenciales, onerosos y optativos es el instrumento de gestión urbana que habilita al propietario de un inmueble urbano a edificar a una altura superior a la altura base de edificación definida en el ordenamiento urbanístico vigente para todas las edificaciones ubicadas en el mismo sector urbano independientemente de su uso.

A los efectos de este instrumento se considerará Altura Base de Edificación (ABE) a la altura posible de construir de 10 m (diez metros) para todas las áreas de la ciudad que forman parte del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, sin recurrir al uso del indicador diferencial de altura máxima. Se exceptúan de esta altura base la construcción de galpones, tinglados u otra obra de grandes luces.

Los Indicadores onerosos y optativos podrán variar según las áreas, secciones y/o distritos urbanos aprobados en la presente ordenanza.

El uso de estos Indicadores al ser optativos y onerosos, obliga al pago de una compensación económica a la Municipalidad, denominada "Derecho Especial de Compensación por Uso de Indicadores Urbanísticos Onerosos Optativos".

Sobretasa de Baldío

La sobretasa de baldío es el instrumento que tiene por finalidad evitar la retención de parcelas baldías en la ciudad, promoviendo su ocupación, construcción o urbanización. Es un tributo que está obligado a abonar el propietario de un inmueble ubicado dentro de la Zona Urbana y que se encuentra baldío, sin uso ni ocupación, con el propósito de acelerar su utilización aprovechando los servicios infraestructurales con los que cuenta y los equipamientos comunitarios ubicados en su entorno.

La Sobretasa de Baldío sólo será aplicable a los inmuebles que presentan la condición antes descripta y se encuentren en un sector de la ciudad que el Concejo Deliberante haya declarado de urbanización prioritaria.

Quedan exceptuados del pago de este tributo los propietarios que acrediten que el inmueble está destinado a la construcción de la vivienda familiar y no poseen ninguna otra propiedad en la ciudad.

El valor del gravamen se incrementará anualmente hasta que en el inmueble se inicie un proyecto de ocupación y edificación.

• **INSTRUMENTOS DE CUIDADO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO**

Unidades de paisaje frágil.

Las Unidades, zonas o áreas de paisaje frágil son los sectores del ejido de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, de especial valor para la ordenación del territorio municipal caracterizadas por una combinación de componentes paisajísticos de naturaleza ambiental, cultural, perceptiva y simbólica que le confieren singularidad, de alta sensibilidad y que prestan servicios ambientales relevantes para el territorio.

La identificación y los límites de las Unidades de paisaje frágil será impulsadas por la autoridad de aplicación que trabajará de manera asociada con otras áreas o reparticiones del nivel, local, provincial, nacional, Universidades y sociedades científicas, juntos a los estudios de campo que fueren necesarios desarrollar.

Estos sectores serán objeto de políticas, proyectos, indicadores, modalidades de intervención que aseguren su cuidado. Las mismas se incorporan a los Códigos de ordenamiento territorial o normativas específicas que deberán ser aprobadas por el Concejo Deliberante.

Inventario del Patrimonio Natural

El Inventario del Patrimonio Natural es el conjunto de disposiciones para la protección y preservación de los bienes inmuebles cuyas condiciones naturales son reconocidas por la población, por procesos sociales y económicos como componentes de su identidad.

El Inventario definirá las políticas específicas para su protección y gestión respetando las unidades de paisajes individualizadas en el territorio municipal. Con este objetivo se establecerán normas referidas a: criterios de preservación, modalidades de intervención y conservación.

El Inventario del Patrimonio Natural se aplicará al conjunto de inmuebles públicos o privados de valor paisajístico conformado por distintas unidades de paisajes, localizado en los ámbitos urbanos y rurales de la Municipalidad de Concepción del Uruguay identificados como tales por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante los procedimientos que considere adecuados.

Para cada uno de los bienes incorporados al inventario se definirá la política de protección y las condiciones para su ocupación y uso para protección del paisaje, los servicios ambientales, las formaciones con valor científico y estético y de las áreas delimitadas que constituyen el hábitat de plantas y animales vulnerables frente a la intervención humana.

Inventario del Patrimonio Construido

El Inventario del Patrimonio Construido es el conjunto de disposiciones para la protección y preservación de los bienes inmuebles construidos que incorporan valores singulares, calidad constructiva, estética, historia, cultura u otro atributo asignado socialmente por la comunidad.

El Inventario definirá las políticas específicas para su protección y gestión. Con este objetivo se establecerán normas referidas a: criterios de preservación, modalidades de intervención, conservación y rehabilitación de las construcciones, características y disposición de los elementos que afectan al espacio público y mecanismos de gestión.

El Inventario del Patrimonio Construido se aplicará al conjunto de inmuebles públicos o privados de valor patrimonial localizados en el ámbito urbano y rural de la Municipalidad de Concepción del Uruguay, identificados como tales por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante los procedimientos que considere adecuados. Para cada uno de los bienes incorporados al inventario se definirá la política de protección, puesta en valor y las condiciones e indicadores urbanísticos para la intervención en los mismos.

Consideraciones para la Ordenanza del Inventario del Patrimonio Natural y del Inventario del Patrimonio Construido

Las Ordenanzas de creación del Inventario del Patrimonio Natural y del Inventario del Patrimonio Construido definirán:

- a- Los objetivos del Inventario.
- b- Los criterios para el relevamiento e incorporación de bienes al Inventario.
- c- Los criterios para la clasificación de los bienes incorporados.
- d- Los niveles de protección.
- e- Las medidas de protección para los bienes según su clasificación
- f- Las medidas de intervención según su clasificación
- g- Los recursos para la confección e implementación del Inventario.
- h- La autoridad de aplicación.

• INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA

Acceso público a la Información

El Departamento Ejecutivo Municipal y el Concejo Municipal, en el ámbito de sus competencias, implementarán las medidas necesarias que garanticen la difusión, el acceso y la consulta de los contenidos y de los aspectos instrumentales de esta Ordenanza, de las ordenanzas que en su consecuencia se dicten, y de las normas en tratamiento, que aprueben procesos de urbanización y/o edificación y/o de creación o modificación de indicadores urbanísticos relevantes de alcance particular o general con el objeto de garantizar a los habitantes de la ciudad el conocimiento de las distintas instancias de planificación y gestión del hábitat en la ciudad.

Las medidas que se adopten deberán contemplar la comunicación fehaciente a todos los organismos municipales, a las organizaciones sociales, a los colegios profesionales e instituciones educativas y de investigación de la ciudad vinculadas con las temáticas en debate o estudio.

Audiencia Pública

La Audiencia Pública es una instancia de participación de los habitantes de la ciudad en el proceso de toma de decisiones administrativas o legislativas, en el cual la autoridad responsable del dictado a la misma, habilita un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular, general o sectorial en relación con la decisión urbanística a adoptar, expresen su opinión respecto de ella, colaborando así en la toma de la medida.

Será considerado participante toda persona humana o jurídica privada o pública con domicilio en la ciudad de Concepción del Uruguay que, invocando un derecho subjetivo, derechos individuales homogéneos o derechos de incidencia colectiva sobre bienes colectivos, relacionados con el tema urbano a debatir, proceda a inscribirse en el registro que la autoridad municipal habilitará al efecto. También podrán participar personas humanas o jurídicas privadas y públicas que no se domicilien en el ámbito municipal, cuando la autoridad convocante considere que se encuentran directamente afectadas por el tema en tratamiento.

Las opiniones, consideraciones, pareceres, observaciones u objeciones expresadas, debatidas y/o indicadas durante la audiencia pública no tendrán carácter vinculante.

La Ordenanza que regule la Audiencia Pública en la ciudad de Concepción del Uruguay deberá indicar:

- a. Mecanismos para la convocatoria a la Audiencia Pública.
- b. Autoridad convocante.
- c. Organismo habilitado para garantizar la convocatoria, la organización y el desarrollo de la audiencia.

- d. Registro de participantes.
- e. Contenido de la resolución de la convocatoria a Audiencia Pública con la siguiente información: lugar, fecha y hora de celebración, orden del día, breve resumen del asunto a tratar, lugar para retiro del proyecto a tratar, especificación de la autoridad convocante, sitio web o correo electrónico donde inscribirse en el Registro para participar como expositor ponente o asistente.
- f. Atribuciones del presidente o coordinador de la Audiencia Pública.
- g. Publicidad de la información y opiniones resultantes de la Audiencia Pública.

Consulta Pública

La Consulta Pública es un instrumento de participación ciudadana que permite a los habitantes de la ciudad pronunciarse a favor o en contra de un plan, proyecto, propuesta de planificación, de intervención territorial y/o en la modificación o derogación de una norma urbanística vigente propuesta por la autoridad municipal competente. Puede ser convocada por el Departamento Ejecutivo Municipal o por el Concejo Deliberante y es de carácter vinculante.