



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualeguaychú*

ORDENANZA N° 12.372/2019.

EXPTE.N°6308/2018-H.C.D

VISTO:

La necesidad de actualizar y adecuar la normativa municipal que comprende los principios, objetivos y reglas que rigen la planificación urbana de nuestra ciudad, y;

CONSIDERANDO:

Que “La planificación del ordenamiento territorial, se trata de una política de Estado, es un proceso de índole política, técnica y administrativa que contiene objetivos, estrategias de actuación, programas, proyectos y normas a los fines de administrar el desarrollo del territorio y el manejo del suelo, con la finalidad de contribuir al desarrollo del ser humano en su conjunto, en un ambiente sostenible y socialmente justo. Es una función indelegable del Estado en cuanto a la organización del uso del territorio, resguardando el interés general de la sociedad por sobre los intereses particulares.”

Que las atribuciones para disponer los lineamientos y reglas que regulen la política territorial de un municipio, a partir de los procesos de descentralización llevados en la década de los noventa, ha quedado como facultad de los gobiernos locales.

Que en este sentido, la Constitución de la Provincia de Entre Ríos, dispone en su artículo 240° que “Los municipios tienen las siguientes competencias: (...) 21° Ejercer el poder de policía y funciones respecto a: (...) a) Planeamiento y desarrollo social. (...) d) Planeamiento y ordenamiento territorial, vialidad, rutas y caminos, apertura, construcción y mantenimiento de calles. (...) e) Planes edilicios, control de la construcción, política de vivienda, diseño y estética urbana, plazas, paseos, edificios públicos y uso de espacios públicos. (...) 23°. Preservar y defender el patrimonio histórico...”

Por otro lado, la Ley Orgánica de Municipios N° 10.027 y su modificatoria, en su artículo 11° expresa que “Los municipios tienen todas las competencias expresamente enunciadas en los artículos 240° y 242° de la Constitución Provincial.- Especialmente (...) **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...” y en el mismo sentido el inciso “**e)** En lo relativo a obras públicas y ornato (...) e.2) Resolver sobre el establecimiento, conservación y uso de plazas, paseos y parques; e.3) Disponer todo lo concerniente a la delineación de la ciudad y de su territorio, nivelación, ensanche y apertura de calles; e.4) Proveer todo lo relativo a la vialidad dentro del municipio...”

Que la herramienta con que hoy cuentan los municipios, se erige como una herramienta que orienta los procesos de producción social del espacio, posibilitando la estabilización y reorientación del crecimiento urbano, reconociendo el derecho a la propiedad y la presencia del Estado en cuanto a las restricciones del dominio en función del interés común.

Que la última intervención integral que ha llevado adelante esta municipalidad fue abordada en el año 1991, es decir hace más de veinticinco años. Que en todo este tiempo, el dinamismo que toda ciudad conlleva, se ha transformado, cambiando su lógica de funcionamiento y comportamiento respecto al momento de sanción de la anterior normativa.

Que la falta de planificación (o la planificación desactualizada respecto de una realidad actual) conlleva consecuencias no deseadas tales como territorios difusos, ciudades extensas, incremento de la especulación del mercado inmobiliario, conflicto entre urbanización y ambiente, entre muchas otras.

Que en el proceso de planificación llevado adelante por la Secretaría de Hábitat de este municipio, se realizó un complejo trabajo de análisis y diagnóstico territorial, con el apoyo de un instituto especializado para ello, un ciclo de reuniones barriales a fines de identificar las problemáticas urbanas de cada uno de los barrios de nuestra ciudad a través del programa “contanos tu barrio”, reuniones de trabajo con funcionarios, concejales e instituciones, entre muchas otras etapas.

Que dicha fase de diagnóstico culminó en un informe desarrollado y completo y, finalmente en la elaboración de la propuesta que se tituló “Plan de Ordenamiento Territorial” (POT).

Que la propuesta desarrollada que aparece como anexo de la presente norma, contempla las diversas aristas que convergen en la planificación territorial organizadas en ocho capítulos con los respectivos anexos gráficos, conteniendo: 1. Principios, lineamientos, objetivos y premisas; 2. Clasificación del territorio; 3. Normas de intensidad de uso de la edificación y sus disposiciones morfológicas; 4. Normas de Uso del Suelo; 5. Nuevas Centralidades; 6. Nuevas Urbanizaciones y Condiciones a la Subdivisión; 7. Instrumentos de Gestión; 9. Planes, Programas y Proyectos.

Que el POT es un compendio normativo de principios y reglas que contempla una realidad urbana actual, de forma abarcativa y bajo una lógica integral, ambiental y propendiendo al mejor desarrollo del ser humano para su mayor bienestar.

POR ELLO

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

Artículo.1°.-APRUEBASE el Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de San José de Gualeguaychú que como Anexo A forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 2°: OBJETO

La presente Ordenanza rige la planificación y gestión urbana y rural del ejido del Municipio de Gualeguaychú, establece los principios y las estrategias de actuación territorial, los programas y proyectos de acción, regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y determina el sistema de gestión territorial.

Artículo 3°: PRINCIPIO GENERAL

La promoción del desarrollo de la Municipalidad de Gualeguaychú tiene como principio general promover políticas en el territorio que mantengan la identidad de su patrimonio histórico, natural y

construido, que potencien una matriz productiva diversificada y que faciliten el acceso a los beneficios de la vida urbana a todos los sectores de la población.

El POT se apoyará sobre las siguientes líneas de acción:

Revalorización Histórico-Ambiental, Modernización del Soporte Productivo, Compacidad y Descentralización, Mixtura y Equidad.

Artículo 4°: ALCANCES

La presente norma abarca los siguientes aspectos:

1-Se encuentran sometidos al cumplimiento de la presente Ordenanza todas las personas humanas y jurídicas, sean estas públicas o privadas.

2. Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura y ensanche de vías públicas, el parcelamiento de la propiedad inmueble, los volúmenes edificables, el tejido urbano, el tejido rural, la preservación de los ámbitos patrimoniales construidos y naturales, y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento físico-espacial y ambiental del territorio en el ejido de la Municipalidad de Gualeguaychú. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

3. El POT constituye la ordenanza marco a la que se ajustan todas las políticas y acciones urbanísticas y ambientales, y las obras públicas en la Municipalidad de Gualeguaychú.

Artículo 5°.-

EFFECTOS: El Plan de Ordenamiento aprobado por la presente Ordenanza es de orden público y las convenciones particulares no pueden modificarlas ni dejar sin efectos sus normas.

Artículo 6°: AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Desígnese como autoridad de aplicación de la presente norma a la Subsecretaría de Planeamiento o la dependencia que en un futuro pudiera reemplazarla.

Artículo 7°: INTERPRETACIÓN

1. En la interpretación del Plan, en caso de que surgieren dudas, aclaraciones o discrepancias, prevalecerán como criterios aquellos que se ajusten a los principios, objetivos y estrategias de actuaciones expresados en el Capítulo 1.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. En la interpretación del Plan, prevalecerán como criterios, aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 8°: CONVALIDACIÓN PROVINCIAL

De sancionarse una Ley de Ordenamiento Territorial a nivel Provincial, remítase el presente Plan de Ordenamiento, a los fines de que oportunamente se evalúe si se corresponde con dicha normativa y en su caso se convalide.

Artículo 9°: VIGENCIA

El POT entrará en vigencia a partir del día 1 de enero de 2020.

Artículo 10°: Inspección y control de la disciplina urbanística.

El Departamento Ejecutivo municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Plan, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes.

Artículo 11°: PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN:

1-Encomiéndose al Departamento Ejecutivo, tomar las providencias necesarias para la publicación y permanente difusión de los contenidos del POT.

Facultase al Departamento Ejecutivo a dictar cada tres años contados a partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza, un texto ordenando y actualizado de la misma. Dicho texto deberá ser publicado destacando en negrita las modificaciones, agregados y derogaciones, indicándose la norma y año correspondiente.

Artículo 12°: DEROGACIONES

DEROGUENSE por completo las Ordenanzas: N° 9542/1991 “Zonificación General”; N° 9541/1991 “Zonificación Comercial”; N°11996/2015 “Cocheras”; N°10321/1998 “Urbanizaciones Aisladas”; N° 10190/1996 “Baldíos para Uso Público con todas las modificatorias correspondientes a cada una de ellas, y toda otra que se oponga a la presente, y parcialmente, las Ordenanzas: N°5943/1961 “Subdivisión de Tierras del Ejido” en su Artículo N°26, Inciso b; y la Ordenanza N° 9650/1991 “Alturas de Edificación” en su Artículo N°1, inciso b.

Artículo 13°: COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, Y ARCHIVESE.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 5 de diciembre de 2019.

Jorge F. Maradey, Presidente – Leandro M. Silva, Secretario.