Aportes del bloque Pensando Concepción a la revisión del COTA

Versión 4 ampliada con diez puntos para revisión del bloque · 18 de noviembre de 2026

Presentación ante la Comisión Asesora por intermedio del concejal Pablo Presas

PARTE I Evaluación general y orientación de la reforma

Resumen ejecutivo

Nuestra evaluación es que el actual Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental frena en gran medida el desarrollo de Concepción del Uruguay y tampoco garantiza, por sí mismo, una protección ambiental efectiva. Consideramos que la combinación de restricciones edificatorias, cargas sobre las urbanizaciones y procedimientos inciertos reduce las posibilidades de concretar inversiones y ampliar la oferta de suelo y vivienda. Al mismo tiempo, limitar intervenciones sin asegurar conservación, restauración, saneamiento y mantenimiento deja incompleta la política ambiental.

Sostenemos que ordenar el territorio exige orientar el crecimiento, facilitar inversiones compatibles y generar vivienda, actividad turística y empleo, con protección efectiva de nuestro patrimonio natural. La reforma debe cambiar las reglas que dificultan proyectos viables y crear capacidad de gestión para que desarrollo y ambiente se fortalezcan mutuamente.

Proponemos cinco decisiones: revisar subdivisiones, edificabilidad, usos, infraestructura, cesiones e instrumentos económicos; impulsar la Agencia para la Preservación y el Desarrollo de la Ribera Uruguayense como instrumento central de gestión; crear un Jardín Parque Botánico vinculado al arbolado de toda la ciudad; y facilitar barrios con infraestructura y servicios comunes sostenidos por sus integrantes, con garantías y control público; y aplicar un sistema GIRSU efectivo, con conducción técnica, educación, recuperación y control ambiental.

Recuperamos las notas y proyectos de Pablo Presas como antecedentes de la posición que desarrollamos como bloque. Damos especial relevancia a Isla del Puerto, Banco Pelay y Paso Vera. Mantenemos la evaluación hotelera sujeta al encuadre del sitio y proponemos un centro de convenciones, interpretación e innovación sin alojamiento, con gestión activa del ambiente. Proponemos incorporar siete islas al ejido municipal y vincularlas con el parque natural regional, con Isla del Puerto como puerta de entrada. No proponemos convertir la Agencia en un mecanismo de excepciones: queremos un organismo capaz de preparar y ejecutar políticas dentro de competencias claras.

Objeto y criterio de fundamentación

Presentamos esta contribución del bloque al proceso dispuesto por el Decreto Municipal 29.455 del 26 de octubre de 2026, en el marco del artículo 216 del COTA. Verificamos ese antecedente en la copia del Digesto suministrada. La evaluación bienal del artículo 216 y la actualización del artículo 217 ofrecen el cauce para corregir el Código mediante el dictamen de la Autoridad de Aplicación y la Comisión Asesora. [S1 a S3]

Distinguimos las disposiciones comprobadas, nuestra evaluación institucional y las inferencias sobre sus efectos. Los mecanismos económicos y administrativos que exponemos están razonados a partir de normas y antecedentes; las estadísticas pendientes permitirán cuantificar su incidencia. No atribuimos al COTA todos los problemas urbanos: también intervienen redes insuficientes, gestión, financiamiento y contexto económico. Concentramos al final la información faltante y diferenciamos las recomendaciones adicionales para nuestra revisión antes de presentar el texto.

1 Cambiar las reglas que frenan el desarrollo urbano

Un diagnóstico con dirección de reforma

Consideramos que el problema no es la existencia de regulación, sino un conjunto de condiciones que puede volver impracticable el desarrollo que se pretende ordenar. Cuando la superficie vendible se reduce, las obras se pagan antes de recuperar la inversión y la aprobación carece de previsibilidad, aumenta el capital inmovilizado y se restringe la cantidad de proyectos posibles. El efecto puede ser menos oferta, mayor costo por lote o vivienda y desplazamiento de inversiones hacia otros destinos.

Encontramos respaldo documental para revisar esos mecanismos. El Decreto 29.455 recoge la presentación de la Cámara de Desarrolladores de agosto de 2026 sobre plazos, criterios de aplicación, viabilidad, loteos, IDOO y cesiones. Las notas de Presas y los aportes anteriores advertían sobre restricciones y encarecimiento. Nuestra conclusión institucional es que estos problemas requieren cambios de fondo, sin esperar que una medición completa reemplace la decisión política de corregirlos. [S3, S4B y S5]

Subdivisiones y dimensiones mínimas

Proponemos diferenciar la subdivisión de una parcela consolidada, la apertura de trama pública y la organización de unidades con bienes comunes. Los artículos 78 a 95, junto con los indicadores de los artículos 26 a 29 y 46 a 49, deben permitir soluciones proporcionadas a la localización y al impacto. Una exigencia de mayor superficie reduce la cantidad de unidades que pueden obtenerse y eleva el suelo incorporado a cada vivienda; esa consecuencia debe justificarse por servicios, habitabilidad o protección territorial y no mantenerse por inercia. [S1]

Proponemos facilitar el aprovechamiento de parcelas servidas, las subdivisiones funcionalmente independientes y la adaptación a geometrías existentes. El artículo 86 ofrece un punto de partida para situaciones de hecho. El artículo 87, que considera urbanización la apertura de calle nueva, necesita un encuadre que no aplique indiscriminadamente exigencias de grandes loteos a operaciones de otra escala. Debemos impedir el fraccionamiento artificial para eludir cargas, conservando conexiones necesarias para el futuro.

Densidades alturas retiros y ocupación

Proponemos ampliar posibilidades de vivienda en sectores con capacidad de infraestructura y revisar la combinación de alturas, ocupación, profundidad edificable, retiros, patios y estacionamiento. Es su efecto conjunto el que determina cuántas viviendas viables caben en un predio. Los artículos 26 a 42 deben evaluarse como sistema y armonizarse con el Código de Edificación. [S1]

El artículo 35 remite a acuerdos con la autoridad para resolver pendientes; proponemos criterios escritos que anticipen esa decisión. El artículo 36 y las reglas de retiros y patios deben expresar con claridad la protección de luz, ventilación y espacio absorbente, permitiendo soluciones equivalentes. En estacionamiento, proponemos ajustar exigencias al uso, localización y movilidad, evitando que una obligación uniforme desplace viviendas sin un beneficio urbano proporcionado. No fijamos nuevos indicadores en esta etapa.

2 Usos infraestructura y cargas compatibles con la inversión

Permitir actividades compatibles y completar la ciudad

Proponemos reglas de compatibilidad comprensibles que faciliten vivienda, comercio y servicios de proximidad y actividades productivas de bajo impacto donde correspondan. La zonificación debe controlar molestias, tránsito, emisiones y riesgos, sin excluir una actividad compatible por una clasificación insuficiente. Los artículos 25, 26 a 29 y 45 a 49 y el Anexo 5 deben concordarse y aclarar el tratamiento de usos no expresamente listados. Los aportes de Obras Privadas ya señalaban dudas de interpretación. [S1 y S5]

Entendemos que el completamiento de sectores servidos debe tener ventajas efectivas frente a expansiones que exigen nuevas redes. Proponemos utilizar el artículo 58 para declarar áreas de urbanización prioritaria con incentivos generales, plazos y objetivos públicos, y activar proyectos de sector y convenios previstos en los artículos 59 a 61. Reconocemos estas herramientas porque permiten orientar la inversión; su presencia en el Código no reemplaza la decisión de aplicarlas.

Infraestructura según función e impacto

Proponemos sustituir la acumulación indiferenciada de requisitos por estándares coherentes según función vial, tránsito, suelo, drenaje y mantenimiento. El artículo 102 diferencia tratamiento de calles interiores y vialidad primaria, mientras el 103 exige pavimentación con soluciones determinadas; el 112 vuelve a remitir a especificaciones técnicas. Esa falta de concordancia puede modificar costos y expectativas durante el trámite y debe corregirse por norma. [S1, arts. 102, 103 y 112]

Verificamos además una diferencia entre el artículo 93, que indica 35 metros para avenidas y bulevares, y el plano del Anexo 4, cuya leyenda indica 30 metros. Proponemos unificar texto y cartografía. No elegimos aquí una dimensión nueva: exigimos una única regla aplicable. [S1 y S4]

Las obras de nexo deben diferenciar el costo atribuible al proyecto de las ampliaciones estructurales que sirven a terceros. Proponemos distribuir cargas mediante criterios públicos de beneficio e impacto y convenios cuando correspondan. Debemos asegurar servicios efectivos, permitir etapas técnicamente autónomas y evitar que el primer inversor soporte sin criterio toda la expansión de una red. Los artículos 100, 104 y 112 ya permiten etapas y deben hacerse operativos.

Cesiones e instrumentos económicos

Proponemos revisar la carga conjunta de calles, reservorios, espacios verdes, Banco de Inmuebles, obras e IDOO, explicitando finalidad, base y momento de cada obligación. Cuando se reduce suelo aprovechable y se agregan costos de infraestructura sobre la misma operación, el costo unitario puede subir y la rentabilidad caer por debajo de lo que permite ejecutarla. Una carga formalmente cobrable puede frustrar el proyecto y, con él, el aporte público esperado. [S1, arts. 108 a 140; S6]

Sostenemos que las cargas deben conservar su función y ser proporcionadas. Proponemos equivalencias transparentes donde sean legalmente admisibles, sin reemplazar espacios públicos indispensables por un pago sin destino territorial. Debemos eliminar indefiniciones entre reglas y cuadro resumen y vincular recaudación y cesiones con infraestructura, vivienda y resultados verificables.

3 Previsibilidad administrativa y protección ambiental efectiva

Instrumentos económicos que acompañen el desarrollo

Proponemos revisar el IDOO de la Ordenanza 11.410 en conjunto con la edificabilidad y capacidad de redes. Su carácter optativo no elimina la incidencia económica cuando un proyecto requiere aprovechar la altura adicional para resultar viable. Debemos dar certeza sobre superficie alcanzada, cálculo, actualización, pagos y beneficios, y utilizar la promoción temporal y sectorizada que permite su artículo 8. El Fondo y el Banco de Inmuebles deben publicar ingresos, bienes, destinos y ejecución. [S6]

Proponemos aplicar el adicional de completamiento con criterios comprobables sobre servicios y posibilidad efectiva de edificar. La política debe movilizar suelo apto, sin convertir una restricción pública, un déficit de red o una imposibilidad no imputable al titular en una carga sin salida. La revisión debe alcanzar el COTA y sus ordenanzas complementarias según corresponda.

Trámites que permitan decidir e invertir

Proponemos consulta previa con respuesta escrita, lista única de requisitos y expediente compartido entre oficinas. Debemos definir un responsable del circuito, plazos por etapa, observaciones consolidadas y fundadas, interrupciones documentadas y vías de revisión. Los artículos 92 y 102 a 105 deben distinguir factibilidad, inicio, aprobación parcial, aprobación definitiva y mensura y proteger al solicitante frente a demoras administrativas. No promovemos aprobación tácita de cuestiones ambientales o sanitarias. [S1]

Entendemos que la incertidumbre también tiene costo: obliga a rehacer proyectos, inmoviliza suelo y financiamiento y dificulta contratar o programar obras. La reforma debe acotar las decisiones particulares y publicar criterios para casos comparables. Donde se verifiquen pedidos reiterados de excepción sobre un mismo problema, proponemos revisar la regla general. No contamos con un registro que permita afirmar su frecuencia actual: proponemos registrar decisiones y convertir patrones comprobados en reformas generales, sin crear una vía de privilegio.

Proteger exige gestionar

Consideramos insuficiente una política ambiental que se agote en limitar el uso del suelo. Los artículos 143 a 156 establecen cartografía, estudios y certificados; el 166 incorpora manejo de residuos, efluentes, pasivos, exóticas, senderos y costas. Proponemos que estos instrumentos se traduzcan en acciones, responsables y recursos. Una parcela restringida puede seguir degradándose por contaminación, invasoras o falta de mantenimiento si no existe gestión. [S1]

Sostenemos la prevención del riesgo hídrico y la protección de humedales y bosques. Proponemos delimitar con precisión lo que debe preservarse, restaurar lo degradado y definir oportunidades de intervención compatibles con criterios públicos. La simplificación debe coordinar el procedimiento municipal con la Ley provincial 11.250 y su reglamentación de 2026, conservando los controles sustantivos. [S10]

Nuestra orientación combina mayor posibilidad de desarrollar en suelo apto y mayor capacidad de cuidar los espacios sensibles. La Agencia ribereña y el Jardín Parque Botánico son instrumentos para concretarla; no sustitutos de las reglas ni del control.

4 Facilitar barrios autosustentables con servicios comunes

Una posibilidad de desarrollo que debemos habilitar con claridad

Proponemos facilitar conjuntos inmobiliarios y otras modalidades donde sus integrantes financien, provean y mantengan infraestructura y servicios comunes. Recuperamos los aportes de Presas de abril de 2022 sobre barrios autosustentables y revisión de cargas. Este modelo puede ampliar opciones de vivienda e inversión y reducir nuevas obligaciones municipales de mantenimiento interno si sus responsabilidades quedan aseguradas durante toda la operación. [S4B]

Entendemos por autosustentabilidad la capacidad económica de pagar operación, reposición y mantenimiento. Distinguimos autonomía operativa para prestaciones habilitadas y desempeño ambiental verificable. Un servicio propio no es automáticamente seguro ni una administración financiada garantiza buenos resultados ambientales. Tampoco desaparecen los impactos sobre accesos, drenaje o infraestructura externa.

Proponemos modalidades abiertas o cerradas según localización y conectividad. La propiedad horizontal y la propiedad horizontal especial tienen requisitos propios; cooperativas u otras entidades habilitadas pueden prestar determinados servicios. Una asociación de mantenimiento no sustituye el derecho real exigible ni privatiza calles públicas. El Código Civil y Comercial y el Decreto provincial 851/18 deben articularse con el régimen municipal. [S11 y S12]

Cambios que deben hacerlo viable

El COTA ya reconoce conjuntos inmobiliarios en el artículo 141 y en el 46 para el periurbano. Proponemos concordar esos encuadres con los artículos 128 a 140 y establecer expresamente modalidades de servicios comunes. Debemos revisar la exclusividad residencial del 128, el límite de escala del 130 y las exigencias asociadas cuando impidan soluciones compatibles. En vez de cargas automáticas por denominación, proponemos obligaciones por función, localización e impacto. [S1]

Debemos armonizar la cesión de calles internas del artículo 136 con los bienes comunes de la propiedad horizontal especial y distinguirlos de las vías estructurales y perimetrales públicas. Proponemos revisar cesiones y obras cuando exista mantenimiento privado acreditado, sin eliminar aportes a necesidades públicas que el proyecto efectivamente genere. La categoría autosustentable no debe convertirse en exención general ni en autorización de cierres sobre la trama pública.

Agua y saneamiento deberán acreditar factibilidad y permisos; las conexiones a redes serán exigibles cuando correspondan y las soluciones propias deberán garantizar calidad, tratamiento y descarga. Drenaje, alumbrado, calles y verdes comunes tendrán responsables y acceso de inspección; residuos se integrarán a transporte y destino autorizados. El desarrollador entregará obras verificadas y la entidad de propietarios asumirá presupuesto, reservas y reposición. El plazo de tres años del artículo 105 para loteos no resuelve esa obligación permanente. [S1, arts. 105, 112, 132, 133 y 137]

Continuidad de las obligaciones

Proponemos ordenanza complementaria de servicios comunes con garantías, recepción técnica, administración, control, insolvencia y recupero de intervenciones públicas conforme al régimen legal. Estas herramientas de continuidad son recomendaciones adicionales para nuestra revisión. Con ellas, buscamos habilitar inversión y vivienda sin dejar obligaciones futuras indefinidas. Sostenemos que la ciudad necesita reglas que permitan crecer y una gestión capaz de cuidar mejor su patrimonio natural.

5 La Agencia como instrumento central de la reforma

Pasar de administrar restricciones a conducir proyectos

Proponemos impulsar la Agencia para la Preservación y el Desarrollo de la Ribera Uruguayense, denominación del proyecto de ordenanza del bloque. Entendemos que puede articular una estrategia turística y ambiental permanente, preparar inversiones, recuperar espacios y sostener su cuidado. El proyecto ya define planificación, promoción, coordinación y seguimiento, un plan con horizonte no inferior a veinte años y una cartera de iniciativas. [S7]

Recuperamos el argumento de Presas en “Pensar diferente para tener una mejor Isla del Puerto” y “Las inversiones no esperan”: la ciudad debe salir a buscar inversiones y transformar su patrimonio natural en experiencias turísticas que generen actividad durante el año. Integramos ese enfoque a nuestra posición institucional. Promover inversión supone preparar localizaciones y reglas, resolver infraestructura y ofrecer oportunidades transparentes, con obligaciones de conservación y mantenimiento. [S4B]

Ámbito territorial y relación con el COTA

Mantenemos el diseño del proyecto: intervención directa vinculada a APF I y planificación e incidencia en APF II, con criterio de cuenca. Su referencia territorial incluye el sistema costero entre arroyo Urquiza y la confluencia de El Tala con El Chancho, islas, playas y cursos asociados. La vinculación con cuencas interiores ya está prevista y no constituye una ampliación de esta versión. [S7, arts. 3 a 7]

Proponemos completar el anexo cartográfico con ejido, APF, catastro, dominio y jurisdicción. Enumerar un curso no convierte toda su cuenca en APF I ni amplía potestades fuera del ejido. Debemos aclarar los sectores de incidencia y convenir acciones con otras autoridades cuando correspondan. La delimitación institucional de la Agencia no modifica por sí misma zonificación, dominio ni protección provincial. [S1, arts. 143 a 149; S9]

Dónde qué y bajo qué condiciones

Proponemos planes de sector que diferencien preservación, restauración, uso público e intervención turística compatible. Deben partir de sensibilidad ambiental, riesgo hídrico, accesos y capacidad de servicios y evaluar conjuntamente varias iniciativas en una misma cuenca. La aptitud de un sitio no se deduce sólo de su superficie ni de la disposición de un inversor.

Entendemos que el COTA debe precisar categorías turísticas y procedimientos, articulando los artículos 148 a 166 con planes de sector y normativa superior. La lista del artículo 160 contempla, entre otros usos, cabañas, camping, spa, equipamiento deportivo y marinas en zona rural con APF I; no equivale a una autorización general para hoteles en cualquier espacio ribereño. Los indicadores y exclusiones de áreas de implantación requieren concordancia para permitir actividades compatibles y conservar los elementos sensibles. [S1]

Proponemos una cartera pública con situación jurídica, estudios, infraestructura, inversión, mantenimiento y permisos de cada iniciativa. Queremos proyectos preparados para competir por financiamiento y capital privado, evitando ofrecer como disponible un sitio sin encuadre. La ficha pública y la priorización presupuestaria son desarrollos operativos adicionales para nuestra revisión.

5 La Agencia y la ampliación del ejido hacia un gran parque insular

Un objetivo territorial de largo plazo

Proponemos incorporar entre los objetivos de la Agencia la preparación y promoción de la ampliación del ejido de Concepción del Uruguay para incluir las islas Del Puerto, Cambacuá, Garibaldi, Canarios, Tala, El Dragón y Vilardebó. Queremos vincular ese conjunto con el actual Parque Natural Islas y Canales Verdes del Río Uruguay y procurar un gran parque o reserva natural ampliado, con conservación, restauración, uso público y turismo compatible como política territorial compartida.

Esta es una ampliación de objetivos que incorporamos expresamente a nuestra presentación, a partir de la definición del bloque. No afirmamos que esas siete islas ya estén dentro del ejido o del parque, ni que sus tierras estén disponibles. Debemos individualizar topónimos, parcelas, límites, dominio, ocupaciones y afectaciones de cada isla mediante cartografía oficial y antecedentes registrales. La conexión propuesta será ecológica, turística y de gestión; cualquier incorporación formal al parque necesita su propio instrumento jurídico.

Incorporación municipal y protección provincial

Entendemos la ampliación del «ejido urbano» como extensión de la jurisdicción municipal, conservando la zonificación protectora de los ambientes naturales. Incorporar una isla al municipio no implica convertirla en suelo urbanizable. La Ley 10.027, artículo 4, prevé incorporación de terrenos por ley; su artículo 7 distingue zonificación urbana, suburbana y rural. Proponemos que la Agencia prepare el expediente técnico y los acuerdos, y que el Municipio impulse la ley provincial correspondiente. La Agencia no puede modificar límites por decisión propia. [S9]

El parque existente fue declarado por Ley 11.156, modificada por Ley 11.164, que identifica quince islas en el ámbito de Colonia Elía. No trataremos ese régimen como automáticamente extensible a las siete islas de esta propuesta. Debemos coordinar con Provincia, Colonia Elía y demás jurisdicciones que resulten alcanzadas, respetando propiedad, protección vigente y obligaciones de conservación. Proponemos una ampliación legalmente instrumentada o, mientras se prepara, acuerdos de gestión y conectividad que permitan comenzar sin atribuirnos competencias ajenas. [S22]

Isla del Puerto como sede y puerta de entrada

Proponemos utilizar Isla del Puerto como sede turística, recreacional y puerta de entrada al gran parque ampliado, incorporando la evaluación hotelera bajo el encuadre desarrollado en los puntos 6 y 7. Tomamos como ámbito preferente de evaluación el mosaico ya artificializado de cota superior a 9,5 metros, conforme a esta propuesta; debemos delimitarlo con levantamiento topográfico, referencia altimétrica y estudio hidráulico, sin generar nuevos rellenos para satisfacer ese criterio.

El Plan de Manejo menciona una rasante de proyecto de 9,65 metros respecto del cero local para la Avenida Costanera, no una certificación de altura y seguridad de toda superficie circundante. La altura no sustituye el análisis de flujos, evacuación, servicios o sensibilidad ni determina límites legales. Mantendremos el hotel como posibilidad donde sea jurídicamente admisible, y el centro sin alojamiento como alternativa concreta. La ampliación municipal no modifica por sí sola la prohibición hotelera dentro de un área protegida. [S13, S20]

Proponemos concentrar recepción, interpretación, información, servicios y organización de recorridos en áreas aptas de la Isla, para reducir presión sobre los sectores mejor conservados. La Agencia debe preparar un programa de acceso público, restauración, visitas y movilidad náutica compatible, prevención de incendios, rescate y retiro de residuos; estimar costos y acordar su financiación. La ley de ampliación del ejido, el instrumento de ampliación o articulación del parque y los convenios de gestión deben tramitarse de manera coordinada, con alcances diferenciados y participación pública.

6 Isla del Puerto una estrategia turística con encuadre jurídico preciso

Inversión turística y preservación como objetivos compartidos

Recuperamos las notas de Pablo Presas sobre un eventual complejo con alojamiento, convenciones, gastronomía y experiencias de naturaleza y la recuperación del uso público en la punta norte. Integramos su orientación: atraer inversión, generar actividad durante el año y financiar conservación sin vender suelo público. Las superficies, ocupaciones y posibilidades de relocalización requieren mensura, títulos y revisión de permisos; no presentamos terrenos como liberados. [S4B]

En «Mitos y realidades de un hotel en la Isla», Presas plantea que debemos diferenciar sectores ambientales y resolver primero los límites jurídicos. Consideramos fundada esa pregunta: la prohibición hotelera dentro de un área protegida no demuestra por sí sola que todo emplazamiento posible en la Isla tenga idéntico encuadre. Tampoco la transformación física acredita una exclusión de la protección. [S17]

El doble tratamiento tiene respaldo y exige interpretación conjunta

Verificamos en el convenio del 23/05/2017, protocolizado por Decreto provincial 3566/2017, la distinción entre los inmuebles del Camino Costero Isleño y sus remanentes destinados a reserva. El convenio prevé promoción de inversión privada para los primeros y atención particular al régimen de reserva para los segundos. El Decreto municipal 28.555/2024 reproduce esa distinción. El Decreto provincial 4753/2014 incorpora la actividad hotelera entre los objetivos de UGIP. Son antecedentes relevantes; no equivalen a una autorización de un hotel determinado ni desplazan la ley ambiental posterior. [S18–S19]

Leímos el Plan de Manejo de noviembre de 2023. Sus páginas 85–86 contemplan actividades comerciales, culturales, recreativas y deportivas y nuevas obras condicionadas en la zona de uso intensivo. Respaldan que el área protegida no implica una prohibición absoluta de infraestructura. El documento exige preservar flujos y dinámica de humedales y evaluación ambiental aprobada antes de construir. A su vez, su página 14 describe las 225 hectáreas como área protegida e incluye la Costanera en la zonificación interna. Esto tensiona la hipótesis de un sector costero exterior a la reserva y exige confrontar límites, afectaciones y cartografía. [S20]

Mantener abierta la alternativa sin presumir su habilitación

Distinguimos afectación de inmuebles a una obra, zonificación funcional y límites jurídicos del área protegida. Proponemos determinar el polígono concreto mediante mensuras, antecedentes dominiales y actos de afectación, confrontados con las Leyes 9718, 9944 y 10.245 y el acto aprobatorio del Plan. Recomendamos dictamen provincial fundado con intervención de Catastro y Ambiente. La categoría de uso intensivo no significa estar fuera de la reserva. [S18, S20]

Si se acredita que el sitio está fuera, corresponderá evaluar el hotel bajo las restantes exigencias. Si está dentro, rige la prohibición hotelera del artículo 38 de la Ley 10.479: un estudio favorable, convenio o excepción municipal no bastan. Su artículo 3 impide reducir la protección mediante normas inferiores. Por eso no planteamos una desafectación como trámite ordinario: debemos resolver el emplazamiento y su régimen, junto con los instrumentos provinciales para ampliar la jurisdicción y articular la conservación. [S13]

Proponemos mantener la evaluación hotelera así delimitada y desarrollar una alternativa autónoma de convenciones, interpretación e innovación sin alojamiento. Conservamos el objetivo de turismo y empleo aun cuando el encuadre del sitio impida un hotel. No condicionamos esa agenda a incorporar un casino, que requiere una definición específica y competencia provincial.

7 Centro de convenciones interpretación e innovación en la Isla

Una alternativa concreta vinculada a la ciudad

Proponemos un equipamiento multipropósito sin alojamiento, con salas flexibles para reuniones académicas, empresariales y profesionales; interpretación del río y la biodiversidad; educación ambiental con escuelas y universidades; exposiciones y divulgación científica; y servicios gastronómicos complementarios admisibles. Esta alternativa surge de la precisión incorporada a esta presentación; no la atribuimos retroactivamente a las notas anteriores.

Tomamos de miradorTEC de Paraná su articulación de conocimiento, innovación, educación y visitas, y del Centro Provincial de Convenciones su función como sede de reuniones. Son componentes diferenciados de ese entorno. Proponemos adaptar esas funciones a la Isla, sin trasladar sus dimensiones o modelo edilicio. Las convenciones podrían generar demanda para hoteles y restaurantes urbanos y actividad fuera del verano. Lo planteamos como mecanismo económico razonable, sujeto a demanda efectiva, no como rentabilidad o empleo cuantificados. [S21]

Admisibilidad del uso y condiciones ambientales

Entendemos que un centro sin alojamiento no queda comprendido automáticamente en la prohibición específica de infraestructura hotelera. Podría encuadrarse como equipamiento turístico, cultural o de atención de visitantes. Dentro del área protegida, el artículo 38 exige localización en zona no restringida y definición por el plan; si no está contemplado, corresponde resolución fundada de la autoridad provincial sobre el encuadre excepcional previsto para infraestructura no hotelera. La mención general de actividades culturales no autoriza por sí sola un centro de convenciones. [S13, S20]

Proponemos comparar implantaciones sobre superficies ya transformadas y adaptación de instalaciones existentes con una alternativa continental vinculada a la Isla. La capacidad debe surgir de demanda, sensibilidad y servicios. Debemos verificar hidrología y efectos acumulados, saneamiento, accesos, movilidad, evacuación ante crecientes y accesibilidad; establecer límites de ruido, luz, horarios y concurrencia, y preservar sectores incompatibles con nuevas ocupaciones. La ausencia de habitaciones no garantiza bajo impacto: un gran aforo puede concentrar vehículos, efluentes y molestias.

Debemos definir un programa real sin estadías encubiertas. Un cambio de nombre no transforma un hotel en equipamiento cultural. Proponemos integrar interpretación ambiental, visitas guiadas, recorridos accesibles, restauración y monitoreo de biodiversidad con la actividad del centro, donde sean admisibles.

Gestión financiación y competencias

Proponemos contratación competitiva con inversión, operación, canon, mantenimiento y restauración definidos y auditables. El convenio de 2017 reconoce competencias provinciales y un plazo de uso; el Decreto municipal 28.825/2024 documenta la remisión a Provincia de una iniciativa que excedía ese plazo. Debemos verificar prórrogas y facultades actuales antes de comprometer contratos. No suponemos que la actividad financiará por sí sola todo el sistema de conservación. [S18–S19]

Asignamos a la futura Agencia preparación del programa, coordinación técnica y universitaria, promoción y seguimiento de obligaciones. Las autorizaciones y fiscalización corresponden a las autoridades competentes. Proponemos articulación formal con UGIP y Provincia, sin atribuirle potestades sobre inmuebles provinciales por su sola creación. La reforma del COTA debe acompañar los usos compatibles dentro de su competencia; no resuelve por sí sola el encuadre de la Isla. El convenio la describe fuera del ejido municipal: debemos verificar límite actual y alcance territorial efectivo del Código. [S18]

8 Banco Pelay Paso Vera y gestión del sistema ribereño

Banco Pelay infraestructura y servicios para recuperar capacidad turística

Proponemos organizar Banco Pelay como espacio de playa, recreación y estadía compatible, con sectores diferenciados de servicios, camping y conservación. Un acta oficial de 2025 documenta la licitación de camping y cantina o proveeduría; el Decreto 28.694 de 2024 acredita la adjudicación de una primera etapa de sanitarios. Son antecedentes de actividad y obra, no prueba del estado actual de instalaciones o contratos. [S15]

Proponemos conectar nuevas prestaciones con diagnóstico de agua, efluentes, energía, accesos y seguridad hídrica. La prioridad debe ser contar con servicios que funcionen, mantenimiento y recuperación después de crecientes. Las instalaciones para visitantes deben localizarse en sitios aptos y adoptar soluciones acordes al riesgo. Proponemos circuitos de naturaleza, sombra, accesibilidad y puntos náuticos compatibles; para nuevos alojamientos, debemos verificar primero el polígono y régimen aplicable, sin trasladar automáticamente el modelo de la Isla.

Paso Vera servicios de calidad y preservación del entorno

Proponemos consolidar servicios gastronómicos, descanso, camping y recreación con baja presión sobre el ambiente y circulación ordenada. La comunicación municipal del 8 de noviembre de 2025 registra contratos de cantina y camping y proyectos para motorhomes. Ese antecedente muestra una modalidad posible de participación privada; no acredita el derecho actual a ampliar obras ni ocupar nuevos sectores. [S16]

El balneario operativo y su entorno deben distinguirse de Paso Vera Norte y de áreas con conflictos de ocupación o dominio. Proponemos definir sectores habilitados, conservación y restauración mediante catastro, títulos y sensibilidad ambiental. Cualquier alojamiento o ampliación deberá respetar ese encuadre y la protección provincial aplicable. Las tareas iniciales son ordenar accesos y estacionamiento, sanear, evitar residuos y proteger vegetación, sin tratar todo el frente como suelo disponible.

Financiar el cuidado y asegurar capacidad de ejecución

Proponemos concesiones competitivas o instrumentos legales adecuados que relacionen plazo, inversión y obligaciones de operación, con hitos, garantías, canon y tareas de conservación valorizadas. Las contrapartidas deben publicarse y no duplicar obligaciones ni reemplazar el control. El costo de atención pública, residuos y restauración debe formar parte de la ecuación económica y del presupuesto, sin suponer que el turismo financiará por sí solo todo el sistema.

Mantenemos la gobernanza prevista en el proyecto: Municipio, Concejo, ECUTUR, universidades, sectores productivos y organizaciones ambientales en el Consejo Directivo y participación amplia en el Consultivo. Proponemos acuerdos con prestadores y organismos, asignación de equipo y recursos e informes de ejecución. Debemos coordinar con ECUTUR y UGIP y evitar repetir tareas ya asignadas. [S7]

La Agencia podrá planificar, promover, formular y seguir proyectos y gestionar programas dentro de atribuciones expresas. La contratación y administración de recursos requerirán encuadre y presupuesto; las potestades de autorización e inspección exigirán asignación legal y agentes competentes. Proponemos separar la promoción del control coercitivo, manteniendo sanciones en las autoridades que correspondan. Los conflictos de interés, la ficha de proyectos y el costo mínimo de funcionamiento son recomendaciones adicionales para nuestra revisión.

9 Jardín Parque Botánico una política ambiental activa para toda la ciudad

Conocimiento aplicado y capacidad de gestión

Proponemos crear un Jardín Parque Botánico como núcleo de conservación, arbolado urbano, biodiversidad, restauración y educación. Recuperamos la propuesta de parque botánico municipal desarrollada por Pablo Presas en “La naturaleza también es infraestructura”, con flora regional, colecciones identificadas, senderos, vivero y acuerdos con el Colegio del Uruguay, universidades y otras instituciones. [S4A]

Entendemos que el Jardín debe producir herramientas para decidir mejor. Proponemos inventario de arbolado y cobertura de copas, criterios de especies por entorno, diagnóstico de riesgo y seguimiento de supervivencia. La elección en calles debe considerar sombra, raíces, veredas, servicios, agua, seguridad y accesibilidad. En reservas y restauración debemos priorizar flora local apropiada y control de invasoras. No proponemos una misma especie ni un criterio exclusivamente ornamental para toda la ciudad.

Proponemos articular viveros y producción de ejemplares con demanda municipal, procedencia, sanidad y calendario de plantación. La capacitación debe alcanzar personal municipal, prestadores y comunidad: plantación, poda, mantenimiento, prevención de riesgos y recuperación de ambientes. Con escuelas y universidades debemos sostener visitas, prácticas e investigación que dejen conocimiento utilizable, y no sólo actividades aisladas.

El artículo 99 del COTA exige arbolado en urbanizaciones; proponemos que un programa técnico municipal dé soporte a especies, ejecución y mantenimiento. El Jardín también debe apoyar la restauración ribereña de la Agencia con producción y seguimiento, cuidando que la plantación no sustituya la recuperación del funcionamiento hídrico de cada ambiente. [S1]

Dependencia y articulación

Consideramos que integrarlo a la Agencia facilitaría proyectos ribereños, restauración y financiamiento temático. Sin embargo, el arbolado y la educación ambiental abarcan todos los barrios y equipamientos, mientras la Agencia tiene un alcance territorial específico. Subordinar ambas agendas podría debilitar la atención de la ciudad interior.

Recomendamos una dependencia municipal propia dentro del área responsable de ambiente y arbolado, con coordinación formal con la Agencia. Identificamos esta opción organizativa como recomendación adicional para nuestra revisión: no surge como decisión cerrada de los antecedentes. Puede comenzar como programa con responsable técnico y recursos existentes; una ordenanza debe asegurar objeto, continuidad, acuerdos e informe anual, sin necesidad de crear inicialmente un ente autónomo.

Un programa que pueda comenzar

Proponemos iniciar inventario, capacitación y articulación de viveros mientras se define el espacio físico y su presupuesto permanente. No identificamos un inmueble actual asignado al Botánico. El Parque de la Ciudad figura en la nota para miradores y senderos, no como emplazamiento confirmado. La referencia histórica a Lorentz tampoco acredita disponibilidad dominial actual. [S4A]

Debemos elegir un sitio con dominio comprobado, acceso público, aptitud hidráulica y ambiental, agua y costos sostenibles. Proponemos medir supervivencia, cobertura de sombra, producción, capacitación y restauración. Queremos una política que cuide mejor los árboles y los ambientes durante su vida útil, y no evaluar su éxito únicamente por la cantidad de ejemplares entregados.

10 Un sistema GIRSU efectivo para ordenar el ambiente

Una condición de la política territorial y ambiental

Sostenemos que no podemos ordenar el ambiente sin aplicar un verdadero Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos. Regular usos y proteger áreas frágiles pierde eficacia si los residuos terminan contaminando suelo y agua, dispersándose en barrios y costas o generando pasivos que comprometen recursos futuros. La planta y el relleno requieren un sistema que funcione desde el hogar hasta el destino final. Recuperamos esta posición de las notas de Pablo Presas y del proyecto de ordenanza del bloque. [S23–S24]

El Anexo 13, artículo 1, del COTA describe la planta, el relleno y su entorno rural y menciona un horizonte de utilidad de veinte años. Reconocemos ese encuadre territorial, pero no acredita vida útil remanente ni sustituye planificación operativa y control. Proponemos actualizar ese anexo para vincular localización, protección del entorno y capacidad con un Plan GIRSU exigible, sin atribuir al Código fallas de operación o contratación. [S1, Anexo 13, p. 118]

Conducir y medir toda la cadena

Proponemos impulsar el proyecto del bloque: Responsable Técnico GIRSU con capacidad efectiva de coordinación, Plan con diagnóstico y metas progresivas, estándares para operadores, trazabilidad, monitoreo ambiental, auditorías independientes y rendición al Concejo. Sus artículos 12 y 19 prevén informes técnicos trimestrales del operador y semestrales del Ejecutivo. Leemos el archivo como proyecto; no acreditamos sanción ni número de expediente. No creamos una segunda conducción dentro de la Agencia ribereña. [S24, arts. 2 a 19]

El marco nacional y provincial regula un proceso integral; la Ley 10.311 asigna responsabilidad principal a municipios y comunas, exige separación inicial y recolección diferenciada y contempla inclusión de recuperadores. Proponemos hacer efectivas esas obligaciones con presupuesto y responsables. La contratación de una empresa no reemplaza la conducción ni la verificación pública. [S25]

Educación separación y economía circular con destino efectivo

Proponemos un programa sostenido por barrios, escuelas, universidades y comercios, con instrucciones claras, frecuencias y circuitos diferenciados que eviten volver a mezclar lo separado. Debemos articular cooperativas y recuperadores con trabajo seguro, capacitación y trazabilidad; asegurar clasificación, acopio y salida verificable de los materiales. La educación necesita un servicio que responda al esfuerzo ciudadano. [S23–S24]

Proponemos reducir generación y promover reutilización, reparación, reciclado y tratamiento de orgánicos con aptitud sanitaria y destino del producto. La economía circular requiere compradores, calidad y costos conocidos; no suponemos que vender materiales financiará todo el sistema. Mediremos generación e ingresos a planta por pesaje confiable, recuperación por material y destino, rechazo enterrado, costos y desempeño ambiental. No utilizamos estimaciones de toneladas o ganancias de las notas como mediciones actuales. [S23]

Riesgo ambiental y prioridades para ejecutar

Proponemos control documentado de lixiviados, aguas y gases según exigencias técnicas, operación del relleno, prevención de incendios, contingencias y cierre y poscierre; corregir microbasurales con recolección y fiscalización sostenidas. El COTA debe concordar usos y accesos de plantas, transferencia, acopio y valorización y proteger sus entornos. La ordenanza complementaria debe organizar el sistema; reglamentación, presupuesto y contratos deben hacerlo funcionar. Las denuncias recogidas en antecedentes requieren actas y auditorías para atribuir incumplimientos concretos. [S1, S24–S25]

Proponemos como prioridades de reforma reglas urbanas viables, barrios con responsabilidades claras, Agencia con agenda insular, Botánico y GIRSU con conducción y control. La Agencia debe integrar los residuos de playas e islas al sistema municipal o interjurisdiccional autorizado. Con estos diez puntos sostenemos una misma orientación: hacer posible crecer, invertir, generar empleo y cuidar mejor el patrimonio natural mediante planificación, inversión y gestión verificable.

Bloque Pensando Concepción
Concejal Pablo Presas

PARTE II Anexo de modificaciones recomendadas

Proponemos las siguientes orientaciones. Las referencias S remiten a las fuentes; los resultados expresan objetivos de reforma. No fijamos indicadores alternativos sin fundamento.

Disposición vigente verificada	Problema detectado	Cambio concreto u orientación	Fundamento	Resultado esperado	Instrumento necesario
Arts. 26 a 29, 46 a 49 y 78 a 95	La combinación de mínimos y categorías puede reducir unidades y activar exigencias de otra escala.	Diferenciamos subdivisión simple, urbanización pública y unidades con bienes comunes; facilitamos suelo servido y adaptación parcelaria, sin fraccionamientos elusivos.	S1; antecedentes de Presas y reclamos recogidos en S3. El costo del suelo se distribuye entre menos unidades.	Más opciones de suelo y vivienda con habitabilidad.	Reforma del COTA.
Arts. 26 a 42	Altura, ocupación, profundidad, retiros, patios y estacionamiento condicionan conjuntamente el aprovechamiento.	Ampliamos posibilidades en sectores aptos; concordamos reglas y admitimos soluciones equivalentes. Fijamos criterios objetivos para pendientes, sin nuevos valores en esta etapa.	S1, arts. 35 a 42; S5. Debemos evitar restricciones acumuladas sin beneficio proporcional.	Viviendas viables y criterios predecibles.	Reforma del COTA; coordinación con Código de Edificación.
Art. 25; arts. 26 a 29 y 45 a 49; Anexo 5	La falta de concordancia o encuadre de usos puede excluir actividades compatibles.	Precisamos compatibilidades y tratamiento de usos no listados; permitimos mixtura donde el impacto sea admisible, con condiciones públicas.	S1 y observaciones de Obras Privadas en S5. La proximidad de servicios favorece vivienda y actividad.	Más actividad compatible y menos incertidumbre.	Reforma del COTA y reglamentación de criterios.
Art. 93 y plano Anexo 4	El texto indica 35 m para avenidas y bulevares; la leyenda del plano indica 30 m.	Unificamos el dimensionamiento y publicamos plano y texto concordados. No seleccionamos un valor alternativo sin fundamento técnico.	Contradicción verificada en S1 y S4.	Una única regla aplicable.	Reforma del COTA y del plano correspondiente.
Arts. 100, 102 a 104 y 112	Distintos tratamientos de calles y obras pueden alterar costos; las etapas requieren aplicación clara.	Concordamos estándares según función e impacto; habilitamos alternativas equivalentes y etapas con servicios operativos; distribuimos obras de nexo con criterio de beneficio.	S1. Las obras deben resolver necesidades reales y permitir ejecución financiera viable.	Menor inmovilización de capital y servicios efectivos.	Reforma del COTA; reglamentación técnica; convenios específicos.
Arts. 108 a 140 y cuadro del art. 140	Acumulación de cesiones y obras; diferencias de bases y umbrales, incluido art. 139 frente al cuadro.	Definimos finalidad y base de cada carga, corregimos contradicciones e incorporamos equivalencias admisibles, conservando espacios públicos necesarios.	S1, S3 y S4B. Menor suelo útil y mayores costos pueden frustrar urbanizaciones.	Cargas proporcionadas y aportes realizables.	Reforma del COTA; reglamentación de valuaciones.

PARTE II Anexo de modificaciones recomendadas continuación

Proponemos las siguientes orientaciones. Las referencias S remiten a las fuentes; los resultados expresan objetivos de reforma. No fijamos indicadores alternativos sin fundamento.

Disposición vigente verificada	Problema detectado	Cambio concreto u orientación	Fundamento	Resultado esperado	Instrumento necesario
Arts. 62 a 67; Ordenanzas 11.410, 11.411 y 11.413	El costo económico y la incertidumbre sobre cobros afectan viabilidad; falta trazabilidad de destinos.	Precisamos liquidación y pago del IDOO y usamos su promoción sectorial; vinculamos completamiento con aptitud real y publicamos Fondo y Banco.	S1 y S6. La recaudación debe acompañar inversión y producir resultados públicos.	Previsibilidad e infraestructura y suelo de destino verificable.	Reformas de ordenanzas complementarias; reglamentación y gestión.
Arts. 92 y 102 a 105	Secuencia multiarea, caducidad e interpretaciones pueden producir demoras y rediseños.	Establecemos consulta escrita, requisitos únicos, responsable, plazos y observaciones consolidadas; distinguimos aprobaciones y tiempos imputables.	S1 y S3. La demora tiene costo financiero y reduce previsibilidad.	Tramitación clara con controles sustantivos.	Reglamentación y gestión; reforma de requisitos y efectos que la requieran.
Arts. 85, 210 a 217 y régimen de decisiones particulares	Las excepciones reiteradas, si se acreditan, pueden revelar una regla inadecuada; falta registro para medirlas.	Registramos criterios y decisiones; convertimos patrones comprobados en reglas generales. Conservamos consulta de la Comisión y competencia del Concejo.	S1. No afirmamos frecuencia no documentada ni proponemos dispensas de privilegio.	Igualdad de trato y mejora de reglas.	Medida de gestión; reforma general cuando corresponda.
Arts. 143 a 156 y 166	La protección cartográfica no asegura mantenimiento, restauración o cumplimiento posterior.	Publicamos cartografía y procedimientos; asignamos seguimiento a planes de manejo y programas de restauración. Coordinamos con régimen provincial actualizado.	S1 y S10. Debemos traducir restricciones en protección efectiva.	Ambientes mejor gestionados y obligaciones verificables.	Reglamentación, presupuesto y gestión; reforma para armonización.
Arts. 148 a 166, 207 a 213 y proyecto de Agencia	Falta un ámbito ejecutor articulado; promoción, decisión y control pueden confundirse.	Creamos la Agencia con mapa, funciones, equipo y recursos; le asignamos formulación, promoción, coordinación y seguimiento. Separamos autorizaciones y sanciones según competencia legal.	S7 y S9. El proyecto no transfiere automáticamente competencias de otros organismos.	Cartera de proyectos y cuidado continuo de la ribera.	Ordenanza complementaria, adecuación del COTA, presupuesto y convenios.
Ley 10.027 arts. 4 y 7; proyecto de Agencia arts. 3 a 7	La jurisdicción actual y el alcance del proyecto no aseguran gestión integrada de las siete islas propuestas.	Promovemos incorporación al ejido de Del Puerto, Cambacuá, Garibaldi, Canarios, Tala, El Dragón y Vilardebó; la Agencia prepara expediente y acuerdos.	S9; propuesta incorporada por el bloque. Jurisdicción no equivale a urbanización ni transferencia de dominio.	Gestión territorial municipal con protección de las islas.	Ley provincial de ampliación; ordenanza de Agencia, convenios y ajuste cartográfico del COTA.

PARTE II Anexo de modificaciones recomendadas continuación

Proponemos las siguientes orientaciones. Las referencias S remiten a las fuentes; los resultados expresan objetivos de reforma. No fijamos indicadores alternativos sin fundamento.

Disposición vigente verificada	Problema detectado	Cambio concreto u orientación	Fundamento	Resultado esperado	Instrumento necesario
Leyes 11.156 y 11.164; Plan de Manejo Isla p. 8; Ley 10.479	La conexión con el parque y la aptitud del mosaico artificial no están jurídicamente ni topográficamente delimitadas.	Procuramos gran parque ampliado; usamos Isla del Puerto como puerta de entrada y evaluamos usos sobre mosaico superior a 9,5 m, con régimen hotelero verificado.	S20 y S22; definición del bloque. Rasante vial de 9,65 m no acredita todo el mosaico.	Conservación conectada y servicios en sectores aptos.	Instrumento provincial de protección; convenios de gestión; mensura y estudios; permisos.
Arts. 148 a 166 y 59; instrumentos de planes de sector	Listas e indicadores no bastan para definir dónde promover actividades turísticas compatibles.	Vinculamos planes de sector con sensibilidad, riesgo, redes y efectos acumulados; explicitamos categorías turísticas y responsabilidades de manejo.	S1 y S7. La referencia a APF no equivale a disponibilidad de todo el polígono.	Inversión localizada y conservación de sectores sensibles.	Reforma del COTA; planes aprobados y convenios según competencia.
Arts. 160 y 166; Ley 10.479 arts. 3 y 38; convenio 2017; Plan 2023 pp. 14 y 85–86	El doble tratamiento del Camino y remanentes no acredita exclusión del área protegida; el Plan describe 225 ha protegidas.	Determinamos polígono y régimen con dictamen provincial; mantenemos hotel solo donde sea admisible y promovemos centro sin alojamiento, condicionado a compatibilidad.	S13 y S17 a S21. Diferenciamos límites, usos e infraestructura; no presumimos permiso ni prohibición para toda la Isla.	Programa turístico viable con decisión territorial fundada.	Dictamen y cartografía provincial; plan y permisos; convenios. COTA dentro de su competencia.
Título V; instrumentos de concesión de playas	Banco Pelay y Paso Vera requieren prestaciones y mantenimiento diferenciados; los antecedentes no acreditan contratos actuales.	Ordenamos sectores aptos, accesos, servicios y conservación; vinculamos concesiones con inversión, mantenimiento, garantías y tareas ambientales controlables.	S14 a S16 y S1. Debemos preservar acceso público y no ofrecer suelo sin encuadre.	Mejores servicios y cuidado sostenido.	Planes de sector, reglamentación, pliegos, presupuesto y gestión.
Art. 99; propuesta de Jardín Parque Botánico	Las obligaciones de arbolado necesitan conocimiento aplicado, producción y continuidad.	Creamos programa municipal de alcance urbano, con viveros, inventario y capacitación, coordinado formalmente con Agencia. La dependencia recomendada queda para revisión del bloque.	S4A. La política de árboles comprende toda la ciudad.	Más sombra, supervivencia y restauración.	Ordenanza complementaria, presupuesto, convenios y reglamentación.
Arts. 46 y 128 a 141; CCCN y Decreto 851/18	Regímenes de conjuntos y barrios cerrados requieren concordancia; el modelo común no equivale a cerramiento.	Incorporamos modalidades de servicios comunes abiertas o cerradas; concordamos usos y escala con aptitud territorial y cargas por impacto.	S1, S4B, S11 y S12. El sostenimiento privado puede ampliar opciones de desarrollo.	Urbanizaciones viables con responsabilidades definidas.	Reforma del COTA y ordenanza de servicios comunes.

PARTE II Anexo de modificaciones recomendadas continuación

Proponemos las siguientes orientaciones. Las referencias S remiten a las fuentes; los resultados expresan objetivos de reforma. No fijamos indicadores alternativos sin fundamento.

Disposición vigente verificada	Problema detectado	Cambio concreto u orientación	Fundamento	Resultado esperado	Instrumento necesario
Arts. 133, 136, 137 y 140; CCCN arts. 2075 y 2076	Cesión de calles internas y exoneración genérica requieren armonización con dominio común y deberes públicos.	Distinguimos calles comunes, perimetrales y estructurales; preservamos conectividad, inspección y emergencias y definimos responsabilidades por prestación.	S1 y S11. Mantener una vía no cambia su naturaleza jurídica.	Seguridad jurídica e integración urbana.	Reforma del COTA; instrumentos registrales y reglamentación.
Arts. 105, 112 y 132; mantenimiento de servicios comunes	Tres años de mantenimiento del loteo no resuelven reposición y operación permanentes.	Exigimos entrega técnica, administración, reservas y garantías; regulamos insolvencia, cambio de operador e intervención urgente con recupero legal. Son desarrollos adicionales para revisión.	S1 y S4B. Debemos reducir futuras obligaciones municipales sin desatender riesgos.	Continuidad sanitaria y financiera de servicios.	Ordenanza complementaria; contratos, reglamentos y control público.
Anexo 13, art. 1, COTA; proyecto GIRSU arts. 2 a 9	La descripción de planta y relleno no organiza por sí sola la cadena ni acredita capacidad remanente.	Vinculamos el anexo con Plan GIRSU, responsable técnico, metas y capacidad territorial; preservamos entornos y accesos.	S1 p. 118 y S24. Infraestructura requiere conducción integral.	Menor riesgo y mejor aprovechamiento de instalaciones.	Reforma del Anexo 13; ordenanza GIRSU; reglamentación y presupuesto.
Proyecto GIRSU arts. 5 a 9 y 16; Ley 10.311 art. 5	Separación sin circuito diferenciado o destino efectivo pierde materiales y confianza.	Implementamos educación, separación y recolección diferenciada; articulamos recuperadores, clasificación, valorización y destino trazable.	S23 a S25. La circularidad depende de toda la cadena.	Menor enterramiento, inclusión segura y materiales recuperados.	Ordenanza, Plan GIRSU, convenios y gestión de servicios.
Proyecto GIRSU arts. 10 a 19; Anexo 13 COTA	Sin pesaje, monitoreo y auditoría no se verifica desempeño ni se previenen pasivos.	Exigimos registros auditables, indicadores, contingencias, auditorías e informes; concordamos localizaciones y control de entornos.	S24; las imputaciones concretas requieren actas, no estimaciones.	Control público y corrección oportuna de desvíos.	Ordenanza complementaria, reglamentación, contratos, presupuesto y gestión.

Fuentes y trazabilidad documental

Identificamos las fuentes con códigos estables respecto de la primera versión y agregamos S13 a S25 para el análisis turístico y el encuadre de la Isla. Conservamos la autoría bibliográfica de Pablo Presas. Utilizamos sus antecedentes para desarrollar nuestra posición como bloque; las recomendaciones adicionales señaladas en el cuerpo quedan sujetas a nuestra revisión institucional.

Rutas base: C = C:\Users\Pablo\Documents\Onedrive\P&E Concepción del Uruguay\Biblioteca Digital Pensando Concepción\Concepción del Uruguay\Código Urbano (Reforma IGC-CFI). N = C:\Users\Pablo\Documents\Onedrive\Concejalia Docs\Notas de Opinion. P = misma biblioteca de C, dentro de Concepción del Uruguay\Planes Estratégicos de la Ciudad.

S1 COTA texto normativo de referencia

C\COTA Aprobado Dic 23\2_COTA_CDU_FINAL_04-12_2023(2).pdf. Utilizamos su numeración de artículos y página impresa, con lectura de clasificación, instrumentos, subdivisión, urbanización, APF y gobernanza y anexos pertinentes. Contrastamos el Anexo I publicado oficialmente: https://www.cdeluruguay.gob.ar/images/couyce/cou/cota/Ord_11408_-_COTA_-_ANEXO_1.pdf . Las diferencias de composición y paginación no acreditan una modificatoria. No contamos con un texto consolidado certificado al 18/11/2026.

S2 Ordenanza 11.408

C\COTA Aprobado Dic 23\COTA2023.pdf y COTA2023(1).pdf. Verificamos sanción de 05/12/2023, promulgación de 07/12/2023 y opción transitoria de nueve meses, pp. 8 a 10. Clasificamos los archivos como copias de la ordenanza, sin convertir propuestas de junio o noviembre de 2023 en norma vigente.

S3 Decreto de revisión

C\REFORMA 2026 al COTA\DECRETO MCU DESARROLLADORESURBANOS.pdf. Verificamos la copia suministrada del Sistema Digesto: Decreto 29.455 de 26/10/2026, expediente 1.183.615, libro 76; presentación sectorial de 19/08/2026 en considerandos; parte dispositiva, p. 5. No recuperamos publicación web independiente ni presentación original separada. El acuerdo inicial sobre aportes escritos procede de la información del concejal, sin acta localizada.

S4 Planimetría

C\COTA Aprobado Dic 23\3_COTA_CDU_ANEXOS_PLANIMETRIA_04_12_23.pdf. Identificamos zonificación, periurbano, bandas, áreas interiores, vialidad, usos y patrimonio. Inspeccionamos visualmente la leyenda del Anexo 4. No efectuamos validación parcelaria ni superposición geográfica de predios turísticos.

S4A Pablo Presas infraestructura verde y Botánico

Presas, Pablo. “La naturaleza también es infraestructura”. N\La naturaleza también es infraestructura.docx. La portada de https://pensandoconcepcion.org/ registra publicación homónima de 01/11/2026; utilizamos el cuerpo del DOCX local. Recuperamos flora regional, vivero, educación, sombra y articulación institucional. No acreditamos asignación de inmueble.

S4B Pablo Presas desarrollo urbano y turismo

Presas, Pablo. “Aportes para la Reforma del Código de Ordenamiento Urbano”, abril 2022, especialmente pp. 8 a 10, en C\CRITICAS Y SUGERENCIAS al nuevo COTA\Aportes para la Reforma del COU - Pensando Concepción.pdf. También consultamos N\El COTA.docx; Pensar la Isla del Puerto.docx, cuyo título interno es “Pensar diferente para tener una mejor Isla del Puerto”; y Las inversiones no esperan.docx. Conservamos su condición de propuestas u opiniones; no tratamos superficies, empleos o disponibilidad de tierras allí descriptos como hechos certificados.

Fuentes institucionales y normas complementarias

S5 Aportes institucionales al proyecto anterior

C\CRITICAS Y SUGERENCIAS al nuevo COTA: Comentarios 2 al COTA - Cámara de Desarrolladores.docx; Comentarios al COTA preliminar - Cámara de Desarrolladores.pdf; comentarios al cota 2 CECOM.pdf; CCPIER COMPARTE LA OPINIÓN.docx.pdf; OBRAS PRIVADAS - observaciones COTA.docx; OPINION IET SOBRE COTA Y DOC FINAL IGC dic 22.docx. Recuperamos observaciones relevantes como antecedentes, sin trasladar numeración de borradores al aprobado ni tratarlas como mediciones de resultados. Exploramos INFORME COTA -V.SERSEWITZ.pdf sin atribuirle evidencia actual.

S6 Ordenanzas sancionadas del sistema COTA

C\COTA Aprobado Dic 23: COTACONVENIOURBANISTICO.pdf = 11.409; COTAINDICADORESDIFERENCIALES.pdf = 11.410; COTAADICIONALPROMOCIONURBANA.pdf = 11.411; COTABANCOMUNICIPALDEINMUEBLES.pdf = 11.413. Verificamos texto y constancias de sanción y promulgación del Digesto. Debemos completar modificatorias, reglamentaciones y actos de aplicación. Distinguimos estas normas del kit previo de proyectos.

S7 Proyecto de la Agencia

Bloque Pensando Concepción. “Creación de la Agencia para la Preservación y el Desarrollo de la Ribera Uruguayense”. C:\Users\Pablo\Documents\Onedrive\Concejalia Docs\2026\Proyecto Agencia Ribereña.docx. Leímos sus 47 artículos. Recuperamos APF I y II, cuencas, plan a veinte años, consejos, coordinación, recursos y rendición. El archivo no contiene constancia de sanción ni mapa completado. Diferenciamos sus previsiones de los desarrollos adicionales identificados en esta versión.

S8 Antecedentes estratégicos

P\2010 PECU - Plan Estratégico de 2010\Plan-Estrategico-de-Concepcion-del-Uruguay-2010-2025.pdf: consultamos objetivos urbanos, planes directores y agenda ambiental como diagnóstico histórico. Exploramos aportes de Pensando Concepción de 2019 y 2022. Los planes anteriores inventariados no constituyen evidencia del estado de servicios a noviembre de 2026.

S9 Régimen municipal

Ley 10.027, texto actualizado oficial, arts. 4, 7 y 9 a 11: jurisdicción, ordenamiento, cooperación y competencias. https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-10027-123456789-0abc-defg-720-0100evorpyel/actualizacion . Utilizamos este encuadre general sin presumir delegación automática de potestades a la Agencia.

S10 Gestión ambiental provincial

Ley 11.250, Boletín Oficial de Entre Ríos de 22/01/2026, pp. 6 a 14: https://www.entrerios.gov.ar/boletin/calendario/Boletin/2026/Enero/22-01-26.pdf . Decreto 3065/26 y rectificatorio 3205/26, Boletín de 28/09/2026, pp. 43 a 46: https://www.entrerios.gov.ar/boletin/calendario/Boletin/2026/Septiembre/28-09-26.pdf . Verificamos objeto, autoridad, aprobación reglamentaria y transición; queda el cotejo integral del anexo reglamentario y disposiciones operativas posteriores antes de fijar categorías o circuitos definitivos.

S11 y S12 Conjuntos inmobiliarios

Código Civil y Comercial, Ley 26.994, arts. 2073 a 2076: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975/actualizacion . Decreto provincial 851/18 MEHF, copia ATER: https://www.ater.gob.ar/Normativas/uploaded/2018/decreto%20851.pdf ; reglamentación ATER publicada en Boletín de 31/07/2019. Conservamos la necesidad de concordancia catastral y registral. Como base ambiental nacional utilizamos Ley 25.675, arts. 8 a 13 y 19 a 21: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25675-79980/texto .

Fuentes turísticas añadidas y respaldo pendiente

S13 Áreas naturales protegidas

Ley provincial 10.479, arts. 3 y 38. Verificamos el texto del Boletín Oficial de 05/06/2017, pp. 1 y 4: https://www.entrerios.gov.ar/boletin/calendario/Boletin/2017/Junio/05-06-17.pdf . Conservamos el cotejo previo de la reproducción del sitio municipal de Turismo. Distinguimos la prohibición hotelera dentro del área protegida de la determinación de sus límites y del régimen de infraestructura no hotelera.

S14 Antecedente de servicios en Isla del Puerto

Municipalidad, pliego de playas 2024, licitación 26/2024: https://www.cdeluruguay.gob.ar/images/gobierno/GobiernoAbierto/2024/26/26.pdf . Recuperamos del contenido indexado oficial la remisión al Plan de Manejo de la RUM 2023, reglamento 2024 y UGIP; la apertura directa devolvió acceso denegado. No lo tratamos como plan de manejo completo ni contrato vigente ni autorización de alojamiento.

S15 Antecedentes de Banco Pelay

Acta oficial de apertura de ofertas de 09/10/2025, licitación 25/2025 sobre camping y servicios: https://cdeluruguay.gob.ar/images/gobierno/GobiernoAbierto/2025/25/acta.pdf . Decreto municipal 28.694, adjudicación de primera etapa de sanitarios en 2024: https://www.cdeluruguay.gob.ar/images/Decretos/28694.pdf . No inferimos adjudicación actual del camping ni final de obra ni capacidad de saneamiento existente.

S16 Antecedente de Paso Vera y sistema de playas

Municipalidad, “Firmaron los contratos con los prestadores de servicios de los Balnearios de la ciudad”, 08/11/2025: https://portal.cdeluruguay.gob.ar/blog/firmaron-los-contratos-con-los-prestadores-de-servicios-de-los-balnearios-de-la-ciudad . Recuperamos servicios de cantina y camping y proyectos de motorhomes. Utilizamos la comunicación como antecedente de actividad, sin acreditar disponibilidad actual ni habilitación para nuevas ocupaciones.

Fuentes incorporadas sobre Isla del Puerto e información pendiente

S17 Pablo Presas hotel y encuadre territorial

Presas, Pablo. Mitos y realidades de un hotel en la Isla. N\Mitos y realidades de un hotel en la Isla.docx, sin fecha visible en el cuerpo. Recuperamos la diferenciación ambiental y jurídica, inversión compatible y financiación del cuidado. Verificamos los argumentos normativos por separado y conservamos su condición de opinión y propuesta.

S18 Convenio y decreto provincial de 2017

Decreto 3566 GOB, 02/11/2017, y convenio anexo de 23/05/2017. Copia local C:\Users\Pablo\Documents\Onedrive\Concejalia Docs\Inmuebles Municipales\DECPROVINCIAL-3566-2017-MAS.PDF. Lectura visual de ocho páginas: doble tratamiento, pp. 4–5; cláusulas primera a cuarta, pp. 5–6. No contamos con todas las mensuras ni el texto íntegro de las leyes expropiatorias. El convenio reconoce ubicación fuera del ejido; falta verificar límite actual.

S19 Objetivos UGIP y antecedentes de gestión

Decreto 4753 GOB, 09/12/2014, arts. 1 y 5, Boletín Oficial de 02/06/2015, pp. 3–4, copia en https://www.acopiadores.com/sites/default/files/boletines/boletin--10336.pdf . El acceso directo provincial no funcionó. Corroboramos el antecedente y el convenio mediante Decreto municipal 28.555/2024: https://digesto.cdeluruguay.gob.ar/images/Decretos/28555.pdf . Decreto 28.825/2024, remisión de iniciativa cuyo plazo excedía el uso municipal: https://digesto.cdeluruguay.gob.ar/images/Decretos/28825.pdf . No acreditan por sí solos competencias y concesiones actuales.

S20 Plan de Manejo 2023

Haudemand, María Leticia, responsable técnica. Plan de Manejo Reserva de Usos Múltiples de la Isla del Puerto, noviembre 2023–2028. C:\Users\Pablo\Documents\Onedrive\Concejalia Docs\Isla\Plan de Manejo RESERVA ISLA DEL PUERTO CdUNov2023-VF.pdf, 121 páginas. Revisamos alcance (p. 14), gobernanza y financiación (pp. 76–84 y 115–116) y zonificación e infraestructura (pp. 85–91). El índice remite a anexos desde p. 122, ausentes. Los años discordantes del Decreto 4753 en pp. 9 y 78 se cotejaron con el acto. Falta aprobación provincial y revisiones posteriores; no tratamos el PDF como habilitación de un proyecto.

S21 Referencias funcionales de Paraná

miradorTEC, visitas y funciones: https://miradortec.net.ar/visitas-guiadas/ . Centro Provincial de Convenciones, instalaciones: https://cpcentrerios.com.ar/instalaciones/ . Tomamos funciones complementarias de conocimiento y reuniones, sin trasladar dimensiones, aptitud ambiental ni resultados económicos a la Isla. Consulta web 18/11/2026.

Información pendiente que puede precisar propuestas

Debemos completar COTA consolidado, modificatorias y planos; actas y presentación sectorial original; registro de proyectos, excepciones, tiempos y costos para cuantificar nuestra evaluación. Para la Isla debemos obtener aprobación del Plan, anexos parcelarios, afectaciones y dictamen provincial del sitio; títulos, contratos, prórrogas y competencias actuales; capacidad de servicios, riesgos y efectos acumulados. Para Pelay y Paso Vera faltan cartografía y permisos actuales. No presumimos disponibilidad de suelo ni viabilidad de un proyecto.

Debemos precisar recursos de Agencia y Botánico, inmuebles y garantías de servicios comunes. Requieren definición institucional las recomendaciones organizativas adicionales y cualquier componente de juego; superficies, ocupaciones y empleo no se utilizarán como hechos sin respaldo. Enumeramos todas las carpetas solicitadas; no afirmamos lectura exhaustiva ni utilizamos como fundamento archivos sin extracción aprovechable o el DOC antiguo de Escribanos no leído.

Fuentes de la agenda insular y del sistema GIRSU

S22 Parque Natural Islas y Canales Verdes del Río Uruguay

Leyes provinciales 11.155 y 11.156, Boletín Oficial 16/10/2024, pp. 4 a 6: https://www.entrerios.gov.ar/boletin/calendario/Boletin/2024/Octubre/16-10-24.pdf . Cotejamos la modificatoria 11.164 en Boletín 21/11/2024, pp. 4–5: https://www.entrerios.gov.ar/boletin/calendario/Boletin/2024/Noviembre/21-11-24.pdf . Su art. 3 identifica quince islas y la categoría Parque Natural; no acredita incorporación de las siete islas propuestas. La conexión y ampliación del ejido se incorporan como definición actual del bloque. No contamos con mensura y dominio de cada isla ni con mapa del mosaico superior a 9,5 m. El Plan de Manejo S20, pp. 8–9, refiere rasante vial de 9,65 m respecto del cero local; no la extrapolamos a todo el predio.

S23 Notas de Pablo Presas sobre residuos y economía circular

Presas, Pablo. Economía circular del conocimiento a la gestión, archivo N\Economía circular.docx, sin fecha visible en el cuerpo. Nota Girsu.docx, título interno La basura en Concepción entre la responsabilidad colectiva y el desafío de una mejor gestión, en C:\Users\Pablo\Documents\Onedrive\Concejalia Docs\Proyectos 2026\GIRSU. También consultamos la recopilación del autor publicada el 11/08/2026: https://pensandoconcepcion.org/2026/08/11/la-basura-tambien-habla-el-desafio-de-gestionar-mejor-nuestros-residuos/ . La página remite a las columnas de marzo y abril; distinguimos fecha de recopilación y fechas originales allí indicadas. Conservamos autoría y carácter de opinión. No certificamos toneladas, costos, recuperabilidad o incumplimientos descriptos sin registros de respaldo.

S24 Proyecto GIRSU del bloque

Bloque Pensando Concepción. Proyecto de ordenanza Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos. Leímos Ordenanza_GIRSU.docx en Concejalia Docs\Proyectos 2026\GIRSU y PROYECTO DE ORDENANZA GIRSU.docx en Concejalia Docs\RSU\Ordenanzas. Ambos contienen 21 artículos y previsiones sustancialmente coincidentes; el primero explicita autoría del bloque. Usamos esa copia sin afirmar precedencia cronológica certificada. La nota S23 informa presentación y tratamiento; los archivos no incluyen cargo, expediente ni sanción. Las referencias a informes provinciales en considerandos no sustituyen los informes originales para atribuir infracciones.

S25 Normativa GIRSU

Ley nacional 25.916, arts. 1, 3 a 6 y 13 a 21, fuente oficial: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-25916-98327/texto . Ley provincial 10.311, arts. 2, 3, 5, 10, 13 a 15 y 17 a 21, reproducción en repositorio oficial del Ministerio de Salud: https://e-legis-ar.msal.gov.ar/htdocs/legisalud/migration/pdf/23326.pdf . Corroboramos ficha legislativa en https://www.senadoer.gob.ar/ley/ley-n-10311/ . Verificamos obligaciones y etapas; falta cotejo completo de reglamentación y normas municipales complementarias vigentes antes de redactar texto sustitutivo.

Información adicional pendiente

Debemos precisar límites intermunicipales y provinciales, parcelas y dominio de las siete islas, afectaciones y conexión ecológica; el datum, topografía e hidrología del mosaico propuesto. Para GIRSU faltan expediente del proyecto, normativa municipal consolidada, Plan y contratos vigentes, actas provinciales, pesajes, balance de materiales, auditorías, monitoreos y presupuesto por etapa. No afirmamos revisión de estos antecedentes aún no recuperados. La nueva agenda conserva la tesis y límites metodológicos del informe y amplía los instrumentos para aplicarla.