

## **Título III**

# **Sistema de Gestión**

---

### **CAPITULO I – SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL**

---

I.1.

Crease el Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) de la Municipalidad de Venado Tuerto que tiene como objetivos:

1. Fortalecer el papel del municipio en la promoción del desarrollo urbano.
2. Garantizar la aplicación eficaz del PDT.
3. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión territorial.
4. Instituir procedimientos transparentes de ajustes y actualización del PDT.

I.2.

La gestión territorial es el conjunto de procedimientos determinados en este Plan y en las reglamentaciones que se dicten para la ejecución del planeamiento en orden a las estrategias, objetivos, directrices y normativas que se establecen en él.

I.3.

Los instrumentos componentes del SMGT que integran el PDT son los siguientes:

1. Instrumentos complementarios de planificación.
2. Instrumentos de intervención urbanística.
3. Instrumentos de participación ciudadana.
4. Instrumentos de disciplina urbanística.
5. Procedimientos particulares.

### **CAPITULO II – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION**

---

II.1.

Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso y tienen la función de ajustar las determinaciones del PDT a sectores más reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Plan.

II.2.

Son instrumentos complementarios de planificación del PDT los siguientes:

1. Planes particularizados
2. Planes sectoriales

3. Proyecto urbano de detalle

II.3.

1. Planes particularizados: Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.
2. Planes sectoriales: Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, forestación, etc., sin que esta enunciación sea taxativa. En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el PDT.
3. Proyecto urbano de detalle: Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio territorial urbano en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

II.4.

Los planes particularizados, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, conforme a la reglamentación que al efecto se dicte.

II.5.

Los planes particularizados, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan deberán ser aprobados por el Concejo Municipal de acuerdo a lo especificado en el Capítulo VI del presente Título.

## **CAPITULO III – INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

---

III.1.

Los instrumentos de intervención urbanística de este Plan son los siguientes:

1. Convenios Urbanísticos
2. Consorcios Urbanísticos
3. Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística
4. Régimen de gestión del suelo urbano y suburbano
5. Fondo de Desarrollo Urbano
6. Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio

### **Sección 1 – Convenios Urbanísticos**

III.2.

Los acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Venado Tuerto con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este Plan, se denominan Convenios Urbanísticos.

III.3.

La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

III.4.

Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Objetivos y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el Convenio.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

### III.5.

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

1. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el PDT, bien directamente, bien por ser éstas necesarias para la viabilidad de lo estipulado.
2. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en este PDT, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa de las normas de planeamiento establecidas.

### III.6.

Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la correspondiente Ordenanza y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información pública.
2. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del distrito municipal.

### III.7.

La tramitación de los Convenios Urbanísticos podrá iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención a la CMGT que deberá dictaminar sobre la oportunidad, mérito o conveniencia del convenio propuesto. La Autoridad de Aplicación se expedirá mediante resolución fundada dentro de los quince (15) días de recibidas las actuaciones con el dictamen correspondiente.

Si la resolución fuera favorable se remitirá lo actuado al Departamento Ejecutivo a fin de que decida sobre la formalización o no del Convenio. En los casos en que así correspondiere se remitirá al Concejo Municipal el respectivo proyecto de Ordenanza.

### III.8.

En aquellos casos en que por ejecución de un Convenio Urbanístico resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano creado en la Sección 5 de este Capítulo.

## **Sección 2 – Consorcios Urbanísticos**

### III.9.

Cuando la gestión del presente Plan haga necesario crear una unidad ejecutora, ésta podrá adoptar la forma de Consorcio Urbanístico dotado de personalidad jurídica propia.

### III.10.

1. Los Consorcios Urbanísticos se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines del mismo, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.
2. El objeto de los consorcios no podrá comprender funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de la Municipalidad de Venado Tuerto.
3. A los Consorcios Urbanísticos podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la participación de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

### III.11.

En aquellos casos en que por ejecución de un Consorcio Urbanístico resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano creado en la Sección 5 de este Capítulo.

## **Sección 3 – Participación de la Municipalidad en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística**

### III.12.

Todas aquellas decisiones administrativas dictadas en razón de una solicitud de cualquier interesado, sea éste una persona física o jurídica, que permitan un uso más rentable de un inmueble o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable, generan beneficios extraordinarios para propietarios, desarrolladores, beneficiarios de usufructo, que dan derecho al Municipio a participar en las rentas resultantes de dichas decisiones.

### III.13.

Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las rentas urbanas de que trata el Artículo anterior, los siguientes:

1. La incorporación al Área Suburbana o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
2. La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Suburbana.
3. La modificación del régimen de usos del suelo y/o de la zonificación territorial.
4. La autorización de un mayor aprovechamiento de las parcelas en edificación, bien sea elevando el FOS, el FOT, o ambos a la vez.
5. La autorización de clubes de campo y clubes de chacras según lo reglamentado en la Sección 2 del Capítulo XI del Título II.

En toda acción que suponga modificaciones del presente Plan, se especificarán y delimitarán las zonas o parcelas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de incremento de las rentas urbanas.

### III.14.

La participación en la renta sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de incremento de renta, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo anterior.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que tratan los incisos 1, 2, 4 y 5 del Artículo anterior.

### III.15.

Los mecanismos de cálculo y cobro de las rentas urbanísticas especificadas en esta Sección se determinarán en las Ordenanzas Fiscales e Impositivas de cada ejercicio.

## **Sección 4 – Régimen de gestión del suelo urbano y suburbano**

### III.16.

El Departamento Ejecutivo implementará una política permanente para promover el aprovechamiento integral del suelo y, a la vez, tienda a generar una oferta efectiva de bienes inmuebles destinados a fines de interés general de la comunidad de Venado Tuerto.

### III.17.

En función de lo prescripto en el Artículo anterior y a los efectos controlar la especulación del suelo, el Departamento Ejecutivo evaluará en forma sistemática los efectos de la aplicación de la Ordenanza 3642 / 2008 que formará parte del presente régimen.

### III.18.

Las futuras ampliaciones del Área Urbana de la ciudad de Venado Tuerto deberán responder a una fundada necesidad y justificarse mediante un estudio particular que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del presente Plan, cumplimente los siguientes recaudos:

1. Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el presente PDT.
2. Que las zonas adyacentes a la ampliación propuesta no cuenten con más del cuarenta por ciento (40%) de sus parcelas sin edificar.
3. Que se demuestre la factibilidad de ampliación de la red de agua potable para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
4. Que se cuente con una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de inmuebles para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
5. Que se demuestre la aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
6. Que se cuente con una evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

7. Que se elabore un estudio de justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.

### III.19.

Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en el inciso 2 del Artículo precedente, si en ella se llevara a cabo una operación de carácter integral y la misma comprendiese, además de lo exigido en el Artículo anterior:

1. Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que requiera la población a alojarse.
2. Construcción de edificios en la totalidad de las parcelas.
3. Apertura y cesión de espacios viarios dotados de equipamiento urbano completo.
4. Construcción de la vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

### III.20.

1. En ningún caso podrá modificarse el destino de los espacios verdes y libres públicos ni desafectarse total o parcialmente para su transferencia a entidades o personas privadas o públicas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.
2. El Departamento Ejecutivo podrá convenir la permuta de reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular sólo en el caso en que se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes, o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

## **Sección 5 – Fondo de Desarrollo Urbano**

### III.21.

Créase el Fondo de Desarrollo Urbano, que será destinado a financiar las siguientes acciones:

1. La ampliación y completamiento de redes de infraestructura en especial aquellas que beneficien a sectores de menores recursos.
2. La construcción de los nexos de servicios que permitan el desarrollo ordenado de la ciudad.
3. La ejecución de planes y proyectos municipales, provinciales y/o nacionales de regularización dominial, de loteo social, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua y de operatorias de vivienda con participación de cooperativas.
4. La ejecución de equipamientos sociales y de parques y espacios verdes recreativos.

### III.22.

Los recursos del Fondo estarán constituidos por:

1. Las partidas presupuestarias que se afectarán específicamente en los presupuestos municipales.
2. El cobro de las cuotas provenientes de la contribución por mejoras que no tengan prevista imputación específica, derivadas de la ejecución de redes de infraestructura.
3. Los fondos provenientes de programas provinciales “Fondo para la Construcción de Obras Menores para Municipios de Segunda Categoría y Comunas que no se encuentren incluidas en el Fondo de Emergencia Social, Ley 24.443”.
4. La adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas.
5. La participación municipal en las rentas urbanas que genere la acción urbanística según lo determinado en la Sección 3 del presente Capítulo.
6. El producido económico que generen los Convenios y Consorcios Urbanísticos.
7. Las donaciones o cesiones públicas o privadas que se produjeran.
8. Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en la presente.
9. Aportes específicos para desarrollo urbano de origen provincial o nacional

### III.23.

Los recursos del Fondo podrán afectarse como contraparte de financiamientos nacionales e internacionales que tengan como objetivo exclusivo promover acciones que supongan una mejora urbanística y ambiental en el Municipio. Una Ordenanza especial reglamentará estas afectaciones.

## **Sección 6 – Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio**

### III.24.

Créase el Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio con la finalidad de asegurar la conservación y puesta en valor de los recursos naturales y culturales urbanos que forman parte de la identidad de Venado Tuerto.

### III.25.

El Sistema de Estímulos a la Preservación del Patrimonio estará conformado por:

1. Exenciones fiscales
2. Subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles protegidos previstos.
3. Asesoramiento técnico especializado

### **Subsección 1 – Exenciones fiscales**

III.26.

1. Los tributos sobre los que se aplicarán las exenciones serán los siguientes: Tasa General de Inmuebles, Derecho de Edificación y Derecho de Registro e Inspección si correspondiera, aplicables mediante convenio a refrendar por el Concejo Municipal.
2. Las exenciones fiscales se aplicarán exclusivamente a los ámbitos y edificios incluidos en el listado de bienes protegidos del Anexo 5 de este Plan.

III.27.

1. Las exenciones podrán ser parciales o totales de acuerdo a los siguientes criterios:
  - a. Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
  - b. Antigüedad: cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.
  - c. Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía y complejidad de la intervención según evaluación de la Autoridad de Aplicación, mayor será la proporción a desgravar.
  - d. Usos: se privilegiarán aquellos edificios de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para las zonas a preservar.
2. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.
3. La exención perderá vigencia si, a criterio de la Autoridad de Aplicación y la CMGT, el propietario y/o responsable no mantuvieran el edificio en buen estado de conservación.

III.28.

El Departamento Ejecutivo podrá tramitar frente al Gobierno Provincial, en casos excepcionales y debidamente fundados, ayudas económicas especiales y la exención parcial o total del pago del Impuesto Inmobiliario a los titulares de propiedades particulares incluidos en el listado de bienes protegidos que se elaborará de acuerdo a lo prescripto en el Capítulo VIII de este Plan.

### **Subsección 2 – Subsidios**

III.29.

1. Los proyectos que se presenten para la obtención de subsidios para el mantenimiento, rehabilitación y mejora de inmuebles incluidos en el listado de bienes protegidos, serán previamente evaluados por la Autoridad de Aplicación y aplicables mediante convenio a refrendar por el Concejo Municipal.
2. Dicha evaluación se realizará en base a un sistema de puntaje elaborado en base a los siguientes criterios:
  - a. A mayor valor patrimonial, mayor puntaje.
  - b. Se privilegiarán los usos considerados de interés social y barrial, como:
    - vivienda, con énfasis particular en las de interés social;
    - actividades vinculadas a la generación de empleo;
    - equipamiento social cultural y educativo.
  - c. Serán preferidos los edificios que se encuentran en situación de riesgo o que presenten graves dificultades de mantenimiento.
  - d. Aquellos proyectos que revelen un mejor aprovechamiento espacial, de acuerdo con el uso al que se destine el edificio, manteniendo los valores arquitectónicos que fueron determinantes en su catalogación.
3. La Autoridad de Aplicación será la responsable de supervisar la correcta ejecución y el avance de las obras de aquellos proyectos que fueran beneficiados con subsidios provenientes del presente sistema de estímulos.

### **Subsección 3 – Asesoramiento técnico especializado**

III.30.

1. La Autoridad de Aplicación implementará un sistema de asesoramiento especial a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el patrimonio que se busca proteger.
2. El asesoramiento consistirá en la realización, por parte de la Autoridad de Aplicación, de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la

ampliación y adecuación de los tipos arquitectónicos identificados, cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación.

## **CAPITULO IV – INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA**

---

### IV.1.

Se entiende por participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio a los procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y/o colectiva y a la obligatoriedad de los organismos municipales involucrados de responder a las inquietudes planteadas.

### IV.2.

En la gestión y el desarrollo del PDT, la Municipalidad de Venado Tuerto deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales.

### IV.3.

Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan:

1. La creación de la Comisión Mixta de Gestión Territorial, según lo normado en la Sección 1 de este Capítulo.
2. El Régimen de las Audiencias Públicas
3. Las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental que se especifican en la Sección 2 del presente Capítulo.
4. El recurso de reclamo y observación al que hace mención el Capítulo VI de este Título.

### IV.4.

El Departamento Ejecutivo o el Concejo Municipal pueden convocar a Audiencia Pública para debatir asuntos de competencia de este Plan, la que debe realizarse con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes.

### **Sección 1 – Comisión Mixta de Gestión Territorial**

### IV.5.

Crease la Comisión Mixta de Gestión Territorial (CMGT) que formará parte integrante del Sistema Municipal de Gestión Territorial.

### IV.6.

La CMGT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes técnicos de los sectores representativos de la ciudad como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la CMGT propiciará junto a la adopción de otros mecanismos de participación, la construcción de un espacio de consenso de la ciudad a partir de la intervención de diversos actores públicos.

### IV.7.

1. La Autoridad de Aplicación determinará los casos en los cuales se requiera la intervención de la CMGT salvo en aquellos en los cuales este Plan determine como obligatoria. En todos los casos el dictamen tendrá el carácter no vinculante.
2. La CMGT podrá emitir opinión sobre las siguientes cuestiones:
  - a. La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
  - b. Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.
  - c. Las propuestas de actualización, completamiento y ajustes del Plan.
  - d. La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.

IV.8.

Los organismos municipales e instituciones no gubernamentales componentes de la Comisión Mixta de Gestión Territorial serán las siguientes:

1. El responsable de Planeamiento Urbano del DEM.
2. Director de Obras Privadas.
3. Un representante del Colegio de Arquitectos con domicilio y matrícula profesional en el municipio.
4. Un representante del Colegio de Ingenieros con domicilio y matrícula profesional en el municipio.

**Agregado por Ordenanza N° 4198/12**

**5. Un representante de los Maestros Mayores de Obras con domicilio y matrícula profesional en el Municipio.**

6. Un representante del Plan General designado por la Junta del mismo.
  7. Los Concejales integrantes de la Comisión de Obras Públicas del Concejo Municipal.
- Los representantes de las entidades no gubernamentales serán designados por las mismas.

IV.9.

1. La reglamentación que oportunamente dicte el Departamento Ejecutivo deberá contener las normas de organización y funcionamiento de la CMGT.
2. La CMGT podrá convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento. En aquellas cuestiones vinculadas a la preservación del patrimonio esta convocatoria será obligatoria.

## **Sección 2 – Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental**

IV.10.

El presente Plan y los planes, proyectos, normas complementarias, ordenanzas especiales o cualquier otra norma o instrumento relacionado con él serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Municipalidad.

IV.11.

1. El Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística y ambiental de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés especial y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.
2. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística y ambiental a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

IV.12.

Se entenderá por información urbanística y ambiental toda información disponible por la Municipalidad bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de este PDT, así como de los planes, proyectos, actividades, normas y medidas que puedan afectar a cualquier parcela dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal.

IV.13.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos anteriores, la Municipalidad podrá denegar el pedido por resolución fundada en los términos de la Ordenanza 3606/08 de Información Pública.

# **CAPITULO V – INSTRUMENTOS DE DISCIPLINA URBANISTICA**

---

## **Sección 1 – Generalidades**



V.1.

Los parcelamientos, obras de edificación de cualquier tipo, obras de remodelación edilicia de cualquier tipo, trabajos de demolición, etc., requieren la previa aprobación por parte de este municipio a través de la Autoridad de Aplicación.

V.2.

Los permisos de obras de edificación y/o demolición cuya ejecución no hubiese comenzado dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha de su aprobación caducarán

1. por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga de aquellas por una sola vez y por otros tres (3) meses.
2. En caso de haberse cumplido el primer plazo sin la correspondiente solicitud de prórroga o el segundo, la caducidad implicará el archivo de las actuaciones.

V.3.

1. Los permisos de cualquier tipo de parcelamiento cuya ejecución no hubiese comenzado dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de su aprobación caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga de aquellas por una sola vez y por otros seis (6) meses.
2. En caso de haberse cumplido el primer plazo sin la correspondiente solicitud de prórroga o el segundo, la caducidad implicará el archivo de las actuaciones.

V.4.

1. Será requisito imprescindible en todas las obras de parcelamiento, urbanización y edificación disponer al pie de obra de copia autorizada de la aprobación del permiso.
2. Reglamentariamente se regulará la obligación del propietario de situar en lugar visible desde la vía pública un anuncio que informe sobre sus características esenciales.
3. Queda prohibido publicitar cualquier tipo de edificación, parcelamiento, urbanización o cualquier clase de emprendimiento urbanístico que no se encuentre aprobados por la autoridad municipal.

## **Sección 2 – Obras de edificación, demolición o parcelamiento y urbanización que se realicen sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones**

V.5.

Cuando las obras de edificación o de parcelamiento y urbanización se realicen sin permiso ni aprobación previa y/o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las reglamentaciones, el Departamento Ejecutivo municipal dispondrá la paralización inmediata de las obras y labrará la correspondiente acta de infracción.

V.6.

1. Si se constatará el incumplimiento de la suspensión de la obra, el Departamento Ejecutivo adoptará las medidas necesarias a fin de garantizar la efectiva paralización de los trabajos.
2. A estos efectos la autoridad actuante labrará nueva acta de infracción y ordenará el retiro de todos los materiales y maquinarias preparados para la obra en un plazo no mayor de setenta y dos (72) horas de constatado el hecho.
3. En el supuesto que el infractor no hubiera procedido al retiro de los materiales y maquinarias y/o proseguido con los trabajos, la autoridad que suspendió la obra podrá precintarla.

V.7.

En el plazo máximo de 60 (sesenta) días contados desde la fecha de la primer acta de infracción el interesado deberá solicitar la aprobación de la obra o en su caso ajustar la misma a lo oportunamente aprobado.

V.8.

Si no se cumpliera lo especificado en los Artículos anteriores en el plazo establecido, el Departamento Ejecutivo dispondrá la demolición de las obras a costa del infractor.

V.9.

1. Cuando se trate de obras de demolición sin permiso, el Poder Ejecutivo actuará conforme a lo expresado en los Artículos V.5, V.6 y V.7.
2. Si se tratara de la demolición de un edificio o construcción de valor patrimonial, y previo informe de la Autoridad de Aplicación, se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido conforme a las normas que se dicten en dicho informe.

3. Los costos que impliquen la reconstrucción correrán a cargo del infractor.

V.10.

Cuando se paralice transitoria o definitivamente una obra de construcción, urbanización o demolición el organismo interviniente deberá ordenar la adopción por parte del infractor de todas las medidas de seguridad que sean necesarias.

V.11.

Sin perjuicio de lo señalado en los artículos precedentes el Señor Intendente Municipal podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando lo crea conveniente para el estricto cumplimiento de las presentes normas.

### **Sección 3 – Obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la aprobación**

V.12.

Se considera que una obra de edificación se encuentra totalmente terminada cuando esté dispuesta para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo revestimientos decorativos y/o pintura.

V.13.

Siempre que no hubiese transcurrido más de diez años desde la terminación total de las obras realizadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones de la aprobación, el Departamento Ejecutivo deberá exigir al propietario y/o promotor de las mismas para que solicite en el plazo de sesenta (60) días corridos la correspondiente aprobación o ajuste lo realizado a las condiciones de la otorgada.

V.14.

Si el infractor no se ajustara a lo prescripto en el Artículo anterior y/o en el plazo estipulado se procederá conforme al Artículo V.8 previo informe técnico de la Autoridad de Aplicación.

### **Sección 4 – Inspección y vigilancia**

V.15.

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. A ese efecto, se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada.

V.16.

Las funciones de los inspectores serán las de velar por la aplicación de las normas urbanísticas y de construcción ejerciendo las funciones de:

1. Inspección, investigación e informe sobre el cumplimiento de la normativa y actuando en general como técnicos en la comprobación de los hechos constitutivos de infracción urbanística, ambiental o de edificación.
2. Ejecución de actas de infracción, efectivización de la paralización de obras, notificación de retiro de materiales y maquinarias y precintado de las mismas.
3. Proponer al órgano del que dependen las medidas previstas en esta normativa para la restauración del orden jurídico infringido y la apertura de expedientes sancionadores.
4. Emitir informes sobre la seguridad y estabilidad de las construcciones.

### **Sección 5 – Sanciones**

V.17.

Los actos, hechos y actuaciones en general sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que contravengan las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan darán lugar a sanciones a los responsables por las infracciones constatadas, sin perjuicio de las demás acciones que pudiere corresponder y que se especifiquen en este Capítulo.

V.18.

En cualquier caso de contravención a las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan serán responsables los propietarios de los inmuebles, el promotor y, en su caso, el constructor y/o los profesionales y técnicos que hayan proyectado y/o dirijan las obras.

V.19

Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida de acuerdo a la siguiente regla:

1. Falta Leve: cuando se trate de faltas meramente formales.
2. Falta Media: cuando fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
3. Falta Grave: cuando se tratare de infracciones que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de parcelamientos, construcción de infraestructura de servicios, cambio de uso, factores de ocupación del suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

V.20.

1. Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización, así como la reincidencia en la infracción.
2. Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.
3. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del costo de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, las construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados u otros que determinará la reglamentación.
4. La reglamentación contemplará las sanciones a imponer al promotor, constructor y/o profesional o técnico responsable o co-responsables de la infracción en materia de suspensión y/o prohibición en el ejercicio de acciones urbanísticas en el distrito municipal de Venado Tuerto.
5. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

V.21.

Las multas que se impongan al responsable o distintos responsables de una misma infracción u obra tendrán entre sí carácter independiente.

V.22.

Sin perjuicio de las multas establecidas en cada caso, se obligará al infractor al ajuste obligatorio de las obras a lo normado en el presente Plan.

V.23.

En los casos de obras de edificación o de parcelamiento y urbanización terminadas sin permiso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en su aprobación y adicionalmente a las sanciones que se especifican más arriba, el propietario abonará un recargo proporcional al beneficio económico obtenido por el incumplimiento. Dicho cálculo será efectuado por el Departamento Ejecutivo considerando los indicadores urbanísticos fuera de la normativa y las categorías correspondientes a su ubicación establecidos por la Ordenanza Tributaria hasta tanto sea saneada la situación y sin que esto implique consentimiento o aprobación de cualquier orden. Dicho recargo será aplicado sobre el monto que abone la propiedad en concepto de TGI, debiendo incorporarse el importe antes mencionado en la boleta correspondiente. Lo normado en el presente artículo no será de aplicación para viviendas unifamiliares y multifamiliares únicamente, de hasta 2 (dos) unidades funcionales.

## **CAPITULO VI – PROCEDIMIENTOS PARTICULARES**

---

VI.1.

El presente capítulo instrumenta los mecanismos a aplicar en el análisis y aprobación de propuestas de desarrollo urbano cuando se produzcan los siguientes casos:

1. En toda adecuación, modificación, agregado o revisión del PDT.
2. En toda aprobación de planes particularizados, planes sectoriales y/o proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan.
3. En toda desafectación de los inmuebles del dominio municipal y todo acto de disposición de éstos.

VI.2.

Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica será interpretado por la Autoridad de Aplicación según los criterios generales manifestados en el presente Plan.

VI.3.

Para el tratamiento de los casos contemplados en el Artículo VI.1, se establecen dos tipos de procedimientos a seguir:

- a. Procedimiento de análisis del Departamento Ejecutivo
- b. Procedimiento particular de aprobación del Concejo Municipal

VI.4.

El procedimiento de análisis del Departamento Ejecutivo seguirá los siguientes pasos técnico - administrativos:

1. Estudio e informe detallado de la Autoridad de Aplicación sobre la cuestión a tratar.
2. En todos los casos que se considere pertinente y necesario la Autoridad de Aplicación solicitará estudios, análisis e informes a entidades u organismos reconocidos y especializados en las cuestiones a tratar.
3. El informe de la Autoridad de Aplicación incluirá, si correspondiera, un informe particular de la Comisión Mixta de Gestión Territorial.
4. Análisis de los actuados por parte de las diferentes Secretarías del Departamento Ejecutivo.
5. Remisión, si correspondiera, al Concejo Municipal para su tratamiento.

VI.5.

1. Los procedimientos establecidos en los Artículos VI.4 y VI.5 podrán incluir la instancia de la Audiencia Pública antes de la resolución definitiva del Concejo Municipal.