



CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA

Capital de la Provincia de Río Negro
22/12/09
Capital Histórica de la Patagonia Argentina

Sesión N° 1E/09

Fecha Sesión:

Reg. Int. N°
3328/09
Expte N° 200.399/S/09

O R D E N A N Z A N° 6686

Viedma.....08 de Enero de 2010.....

ANTECEDENTES:

Están dados por el expediente N° 200399/S/09 del registro del Poder Ejecutivo Municipal.

FUNDAMENTOS:

La consolidación de la ciudad confirma las previsiones de Código, y en algunas situaciones se plantea la necesidad de modificación de las zonas. Para lo cual es importante realizar el seguimiento de manera documentada.

Las construcciones clandestinas distorsionan y alteran las normativas urbanas, la igualdad ante la ley y las contribuciones territoriales.

La situación de clandestinidad no es sólo un problema legal sino que implica una concepción político- técnica sobre el espacio público, sobre el derecho a la ciudad, sobre los límites al derecho de propiedad.

Es necesario realizar acciones tendientes a la conciencia colectiva de dar cumplimiento a las normas establecidas en el Código Urbano y de Edificación.

Cada año se visan aproximadamente 280 planos correspondientes a construcciones clandestinas. De este total, un 20 % no cumplen con los parámetros urbanísticos de Código Urbano y de Edificación.

Actualmente, las obras clandestinas, sea que se ajusten o no a las normas establecidas en el Código Urbano y de edificación, reciben igual

tratamiento, obteniendo ambas la visación para habilitaciones comerciales y libre deuda.

En consecuencia, es importante diferenciar aquellas obras que no son compatibles ni se ajustan a la normativa urbanística prevista en el Código Urbano y de Edificación de aquellas situaciones también clandestinas, pero que pueden ser regularizadas conforme las normas urbanísticas vigentes.

La Ordenanza prevé además, un trato diferencial para quien omite cumplir las normas del Código Urbano y de Edificación respecto de su propia vivienda ("vivienda unifamiliar"), proponiendo un resarcimiento más severo para quien lo hace especulando con obtener un beneficio o rentabilidad mayor ("toda otra construcción").

Por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VIEDMA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1º: Serán consideradas **obras clandestinas** a los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza aquellas edificaciones en cualquier estado de construcción, que se realicen dentro de la jurisdicción de la Municipalidad de Viedma, sin contar con el debido permiso municipal para su ejecución y/o con los respectivos planos previamente aprobados por la autoridad competente.

ARTÍCULO 2º: Las **obras clandestinas** definidas en el Artículo 1º, podrán ser:

- a) **Obras regulares:** aquellas obras que cumplen con los parámetros urbanos y/o de edificación, establecidos en las normas vigentes.
- b) **Obras irregulares:** aquellas obras que no cumplen con las reglamentaciones vigentes.

ARTÍCULO 3º: Las **obras clandestinas:**

- a) **Regulares:** deberán abonar el Derecho de Relevamiento conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 3625.
- b) **Irregulares:** además de cumplir con la previsión del inciso anterior, quedarán sujetas a la aplicación de las medidas previstas en los Artículos subsiguientes de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4º: Cuando sea detectada una obra irregular definida en el Artículo 2º, inciso b) de la presente, se aplicarán las siguientes medidas:

- a) Se modificará de oficio la valuación correspondiente, en relación a las mejoras detectadas en el inmueble.

- b) Se aplicará en forma mensual una compensación pecuniaria denominada a los fines de la presente como **"resarcimiento urbano"**. Ésta será liquidada conforme los coeficientes que se establecen en el Artículo 6º, hasta que la obra irregular se adecue a los parámetros urbanos y/o de edificación establecidos en las normas vigentes.

Las medidas se aplicarán sin perjuicio de la facultad de la autoridad para declarar sujeto a demolición lo construido en infracción a las normas vigentes.

ARTÍCULO 5º: A los fines de la aplicación del **"resarcimiento urbano"**, las obras clandestinas irregulares se clasificarán en:

- a) Vivienda unifamiliar, entendiéndose por tal a una única vivienda en la parcela.
b) Toda otra construcción que no encuadre en la definición del inciso anterior.

ARTÍCULO 6º: El **"resarcimiento urbano"** establecido en el Artículo anterior, se liquidará de acuerdo con los siguientes coeficientes, que se aplicarán sobre la valuación fiscal correspondiente al total de las mejoras introducidas en el inmueble:

1 - Respecto de vivienda unifamiliar, será igual al 0,5 por mil.

2 - Respecto de toda otra construcción:

- a) De hasta 150 m²: será igual al 0,75 por mil.
b) De 150 a 300 m²: será igual al 0,85 por mil.
c) De más de 300 m²: será igual al 1 por mil.

ARTÍCULO 7º: A la compensación pecuniaria **"resarcimiento urbano"** establecido en el Artículo 4º, inciso b), le serán aplicables las disposiciones de las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria, en lo pertinente.

ARTÍCULO 8º: La Municipalidad de Viedma no visará los planos de relevamiento correspondientes a obras clandestinas irregulares, para afectar al régimen de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 9º: El Poder Ejecutivo Municipal instrumentará un mecanismo de publicidad o inscripción a través del cual se deje constancia cuando se trata de una obra construida en violación al Código Urbano y/o de Edificación, sujeta a la imposición del adicional **"resarcimiento urbano"**.

ARTÍCULO 10º: El Poder Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Obras Públicas o del área designada al efecto, es la autoridad de aplicación de la presente.

ARTÍCULO 11º: El Poder Ejecutivo podrá reglamentar los procesos que el cumplimiento de la presente Ordenanza exijan.

ARTÍCULO 12º: El producido de la presente Ordenanza, integrará el Fondo de Desarrollo Habitacional creado por la Ordenanza N° 6503.

ARTÍCULO 13º: Registrar, comunicar, cumplido archivar.

Hilda Schlitter

Secretaria Parlamentaria
Concejo Deliberante de Viedma
Viedma

Viviana Cabral

Presidente
Concejo Deliberante de

Votación según Artículo 84º del Reglamento Interno:

Aprobado **por Mayoría** en General y Particular.

Votos Afirmativos: Concejales, Arizcuren Alejandro, Kehler Agustina, Malpeli Fabiana, Nievas Luis, Ramos Laura, Sanchez Pedro, Schlitter Hilda.

Voto Negativo: Concejales Andaró Liliana

Ausente: Concejales Gallinger Ariel.