

PLAN LOCAL DE

# CONCHILLAS

Y SU MICRORREGIÓN

DEPARTAMENTO DE COLONIA

INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE - Ley 18.308

APROBACIÓN PREVIA - DICIEMBRE 2016

## 03. MEMORIA DE GESTIÓN

Comitente: INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE COLONIA  
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN

Convenio: MVOTMA - DINOT - INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE COLONIA  
Consultante y Redactor Externo: ARQ. SOLEDAD MAGGI



# PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE CONCHILLAS Y SU MICRORREGIÓN

Comitente: INTENDENCIA DE COLONIA

Convenio: MVOTMA DINOT/ INTENDENCIA DE COLONIA

## Equipo de trabajo

CONSULTORA: ARQ. SOLEDAD MAGGI

TÉCNICOS INTERVINIENTES CON INFORMES SECTORIALES:

PATRIMONIO: ARQ. WILLIAM REY ASCHFIELD

ZONAS NATURALES: ING AGR. LILIANA DELFINO

INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS: ING. ANA LAURA PEREIRA

INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES: ING. ELÍAS RUBINSTEIN

## CONTENIDO

1 Propuesta de institucionalidad para la gestión (oficina de planificación o agencias de promoción).....	5
1.1 Herramientas de gestión, seguimiento y participación ciudadana .....	5
1.2 Comisión de gestión del plan local .....	5
1.2.1 Técnicos asesores del Plan Local .....	6
2 Herramientas para la gestión territorial. Cartera de tierras, derecho de preferencia, mecanismos impositivos .....	6
2.1 Cartera de tierras.....	6
2.2 Sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios .....	7
2.2.1 Retorno de las valorizaciones .....	7
2.2.2 Mayores aprovechamientos .....	8
2.3 Derecho de preferencia .....	9
2.4 Fondo de gestión territorial (aplicación art 46 Ley 18308) .....	9
2.4.1 Creación del fondo para el turismo patrimonial local – Fondo de gestión territorial.....	9
2.4.2 Fondo de gestión territorial para el turismo patrimonial.....	9
2.5 Incentivos para los programas de desarrollo productivo (turismo patrimonial, promoción del desarrollo económico, infraestructuras y logística) .....	10
2.6 Estímulos tributarios para el mantenimiento y valorización patrimonial y ambiental .....	10
2.7 Los derechos urbanísticos – incentivo de desarrollo turístico - .....	10
2.8 Incentivos financieros .....	11
2.9 Concursos públicos .....	11
3.0 Policía territorial.....	11

# 1 PROPUESTA DE INSTITUCIONALIDAD PARA LA GESTIÓN (OFICINA DE PLANIFICACIÓN O AGENCIAS DE PROMOCIÓN)

## 1.1 Herramientas de gestión, seguimiento y participación ciudadana

La responsabilidad de la ejecución, gestión y seguimiento del plan local corresponde a la Intendencia de Colonia, al Departamento de Planificación, programas y descentralización, la Unidad ejecutora de Vivienda, Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Departamental de Colonia. Sin perjuicio de ello se garantiza la participación ciudadana a través de la creación de la Comisión o Comité de gestión del Plan Local y las instancias que surgen de la normativa vigente.

## 1.2 Comisión de gestión del plan local

A los efectos del cumplimiento de la Ley 18308 (Capítulo V, Título V) para la implementación del plan local se utilizan las herramientas de participación ciudadana adecuadas a las finalidades y objetivos del presente plan local.

Para la ejecución, gestión y seguimiento del plan local se propone la creación de una **Comisión de Gestión** cuya integración será de carácter público privado.

### **Las integraciones de carácter privado de la Comisión de Gestión del Plan Local de Conchillas.**

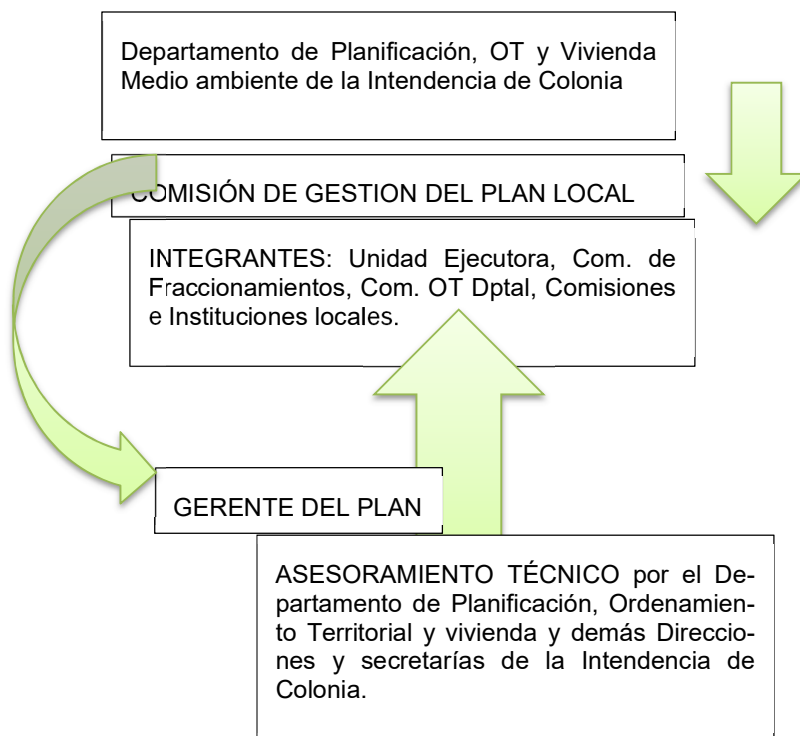
Los integrantes de carácter privado serán las instituciones representativas del territorio con capacidad de decisión y que estén afines a llevar adelante los cometidos del presente plan local. Entre ellas las mencionadas en la Memoria de Información Comisión Amigos de Conchillas, Asociación empresarial entre otras.

Los objetivos de Comisión de Gestión del plan local son:

- Gestionar, ejecutar, dar seguimiento y hacer cumplir los cometidos establecidos en el plan local aprobado.
- Administrar el fondo de Gestión Territorial.

La gerencia directa del plan local la ejerce un técnico que realiza la dirección técnica de la gestión del plan local.

### **Organigrama de Gestión del plan local**



### 1.2.1 Técnicos asesores del Plan Local

El Departamento de Planificación, Ordenamiento territorial y vivienda de la Intendencia de Colonia oficiará como asesor de la Comisión del Plan y será la que apruebe los expedientes y los derive a otras reparticiones de la Intendencia si fuera necesario.

Es un apoyo técnico a los efectos de ejecutar efectivamente los objetivos, acciones y actividades que demanda la aplicación del plan local.

## 2 HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL. CARTERA DE TIERRAS, DERECHO DE PREFERENCIA, MECANISMOS IMPOSITIVOS

Las herramientas de gestión propuestas para la ejecución del plan local son la creación de la cartera de tierras, los mecanismos de mayores valorizaciones y aprovechamientos y mecanismos impositivos que se explicitan y serán reglamentados por la Intendencia una vez aprobado el plan local.

### 2.1 Cartera de tierras

En aplicación del artículo 67 de la Ley 18.308 se recomienda a los efectos del mejor cumplimiento de los objetivos del plan local que el Gobierno Departamental con el apoyo de la Comisión de Gestión del Plan Local promueva la creación de una cartera de tierras.

Esta cartera de tierras de la microrregión, cuyos bienes conformarían espacios aptos para localización de emprendimientos afines al cumplimiento del desarrollo económico de la microrregión, para infraestructuras productivas o de uso público, para programas de vivienda de interés social o urbanísticos y patrimoniales, espacios públicos y otros fines a definir oportunamente.

Esta cartera de tierras será integrada por: suelo que surge de la aplicación del art 38 de la Ley 18.308, de la aplicación del Dto. 036/2013 DDOTDS, suelo cuya propiedad actual es de la Intendencia, suelo en desuso (canteras etc.), suelo que integre el derecho de preferencia y que la Intendencia y la Comisión de Gestión del plan local crea conveniente adquirir, entre otros.

La Comisión de Gestión promoverá la realización de un inventario de tierras públicas (del estado o nacionales o propiedad de la Intendencia) de la microrregión, así como un inventario de tierras aptas a tener en cuenta para cumplir con los preceptos mencionados.

Además, integrarán la cartera de tierras aquellos suelos cedidos por diversos motivos en cumplimiento del plan local, o herencias o donaciones y legados de particulares aceptados por la Intendencia.

## **2.2 Sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios**

En cumplimiento del Art N° 45 de la Ley 18.308 de equidistribución de cargas y beneficios generados por el ordenamiento territorial entre titulares de inmuebles se promoverán las disposiciones en materia de:

### **2.2.1 Retorno de las valorizaciones:**

Aplicación del Art 46, retorno de las valorizaciones y el derecho de la Intendencia a participar en el mayor valor inmobiliario.

### **2.2.2 Mayores aprovechamientos**

Aplicación del Art 60, mayores aprovechamientos, se admiten modificaciones al uso del suelo mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado.

Se admitirá derecho de construir por encima del coeficiente FOTB básico establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado.

El plan local recomienda la constitución de una cartera de tierras con fines de ordenamiento territorial cuyo destino y uso se reglamentará para desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social y para desarrollo económico productivo de la microrregión de Conchillas y surge de la aplicación del artículo 67 de la Ley 18.308.

El Gobierno Departamental reglamentará y establecerá las condiciones para la equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones.

### **2.2.3 Contrato Plan**

Cuando se presenten emprendimientos en los cuales no fuere necesario el cambio de categoría del suelo, en el que se debería presentar un Plan de Actuación Integral según artículo 21 de la Ley 18.308, y requieran la realización de Autorización Ambiental Previa ante DINAMA, según la Ley 16.466, decreto reglamentario 349/005, se deberá presentar ante la Intendencia de Colonia un Contrato – Plan que estará regido por la Ordenanza de Ordenamiento Territorial Departamental de 1997 y sus modificaciones posteriores.

### **2.2.1 Retorno de las valorizaciones**

El art 46 de la Ley 18.308 manifiesta:

“El derecho de la Intendencia a participar del mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la **proporción mínima** que a continuación se establece.

- a) En el suelo con atributo de potencialmente transformable, el 5 % de la edificabilidad total atribuida al ámbito.
- b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito.

La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia para su inclusión en la cartera de tierras.

Se podrá acordar con la Intendencia la sustitución de dicha cesión por un equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a **un fondo de gestión territorial** o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.

Si la Intendencia asume los costos de urbanización le corresponderá además en compensación la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.”

Hasta tanto la Intendencia no reglamente las condiciones se utilizará las condiciones siguientes:

$$CP = (PF - PI - I) \times (\% \text{ de edificabilidad})$$

La valorización (CP) se definirá como la diferencia entre el valor del suelo (PF) en el momento de comercializar los terrenos o los proyectos urbanos menos el valor del suelo antes de la aprobación del presente instrumento (PI) menos la inversión en infraestructuras (I) necesarias.

La Comisión de Gestión del plan local evaluará el porcentaje de edificabilidad, no pudiendo ser menor del mínimo establecido por la Ley N° 18.308.

## 2.2.2 Mayores aprovechamientos

El art 60 de la Ley 18308 prevé:

- 1- los instrumentos de OT podrán admitir **modificaciones de uso del suelo** mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado.
- 2- Se podrán constituir áreas y condiciones en las cuales el **derecho a construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico** establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado.
- 3- Podrá ejercer el **derecho de construir en otro lugar, o enajenar este derecho cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental**. La contrapartida podrá alcanzar hasta el 50% del mayor valor resultante.

Este derecho de mayores aprovechamientos se refiere al mayor incremento del valor del suelo por la variación de los parámetros de edificabilidad asignado a ese suelo y será reglamentado por la Intendencia de Colonia a nivel departamental.

### Factor de ocupación del suelo y factor de ocupación total

Se plantea en el presente Plan los factores de ocupación del suelo (FOS) y factores de ocupación total (FOT) para cada zona identificada. Estos parámetros a su vez se componen de Factor básico y factor máximo. Hasta tanto no se reglamente el uso del FOS y FOT máximos, se regirá por los valores asignados a las zonas de FOS y FOT básicos según consta en las fichas de zonificación.



## **2.3 Derecho de preferencia**

Se aplica el Art N° 66 de la Ley 18.308 y la Intendencia hará uso del derecho de preferencia de acuerdo con las siguientes condiciones:

Los sectores de suelo ubicados a ambos lados de los cursos de agua (río San Juan, arroyo de las Limetas, arroyo San Francisco y sus afluentes) en una faja de 100 metros a ambos lados de sus cauces.

Los sectores de suelo indicados en el Plan Local que tienen el atributo de potencialmente transformables.

Los sectores de suelo identificados para proyectos u otros fines tales como canteras abandonadas, senderos, edificios patrimoniales (nacionales o departamentales),

Aquellos inmuebles de enajenación onerosa entre particulares que se encuentren en estas áreas mencionadas en párrafo anteriores serán objeto de preferencia para la compra por la Intendencia con la finalidad de integrar la cartera de tierras habilitada por art N° 67 de la Ley 18.308.

## **2.4 Fondo de gestión territorial (aplicación art 46 Ley 18308)**

### **2.4.1 Creación del fondo para el turismo patrimonial local – Fondo de gestión territorial**

El Fondo de Gestión Territorial, habilitado por el Art N° 46 de la Ley 18.308, se crea a los efectos de viabilizar los objetivos del plan local y la instrumentación de los programas propuestos y en particular al programa de promoción del turismo patrimonial dirigido hacia la implementación de las políticas de valorización del patrimonio local y regional.

Se podrán establecer otros procedimientos administrativos habilitados por la ley, para la obtención de recursos y para concretar los incentivos a las políticas de promoción del desarrollo y el empleo.

### **2.4.2 Fondo de gestión territorial para el turismo patrimonial**

Se recomienda constituir un fondo de gestión territorial cuyos recursos provendrían de partidas asignadas por el Gobierno Departamental u otros organismos estatales, legados o donaciones, fondos provenientes de las mayores valorizaciones.

Donaciones que se efectúen a favor del fondo o donaciones realizadas a la Intendencia y que se destinen a las finalidades de los programas.

Beneficios que pudieran generarse por la implementación del programa de turismo.

Las contribuciones de los comercios en zonas de valorización patrimonial.

Por las mayores valorizaciones y mayores aprovechamientos en utilización de dichas herramientas.

El porcentaje de las multas que se originen en sanciones por construcciones u otras intervenciones fuera de norma y sin el correspondiente permiso de la Intendencia en el territorio de la microrregión de Conchillas.

Recursos que le asigne la cooperación internacional.

De otras actividades propuestas en el plan local y que se estime conveniente integren este fondo de gestión territorial.

La Comisión o Comité de gestión del plan local será el que tomará las decisiones sobre la aplicación del fondo. La Intendencia ejercerá la administración del fondo de gestión territorial.

El decreto Ordenanza de Ordenamiento territorial de la Intendencia de Colonia de 1997 y sus modificaciones, habilita en su artículo 12 a:

*.....Las tierras cuyos propietarios presenten e implementen programas de protección de los recursos naturales, culturales o arqueológicos en sus predios, o cedan parte de los mismos al dominio municipal, podrán ser beneficiadas con un incremento de los derechos urbanísticos otorgados por la IMC tales como los relacionados a la edificabilidad y al uso del suelo. En tales casos se podrá establecer un contrato-plan en que se determine la razonable equivalencia entre los aportes del propietario y los beneficios patrimoniales y ambientales de la Comuna, así como las obligaciones y derechos recíprocos....*

## **2.5 Incentivos para los programas de desarrollo productivo (turismo patrimonial, promoción del desarrollo económico, infraestructuras y logística)**

Para hacer efectivos los incentivos a los programas, la Comisión de gestión del plan local podrá aplicar el artículo 12 del Decreto de ordenamiento territorial N° 126/97 y modificativos posteriores y elaborar un proyecto de reglamento de incentivos y estímulos. Entre ellos se sugieren:

## **2.6 Estímulos tributarios para el mantenimiento y valorización patrimonial y ambiental**

Podrá significar la exoneración total o parcial de contribución inmobiliaria en casos de mantenimiento, restauración, conservación o reciclaje. Podrán verse beneficiados con créditos más flexibles para el mantenimiento, reforma o conservación de los bienes o con aprobación de políticas específicas que serán reglamentadas por la Intendencia.

### **Programa de estímulo a la protección y conservación patrimonial.**

La Comisión de Gestión del Plan Local establecerá los programas y sus objetivos y lineamientos para la protección y conservación patrimonial basados en los lineamientos establecidos en la Memoria de Ordenación que integra el Plan Local.

### **Manual de uso y conservación de viviendas y demás edificios patrimoniales.**

La Comisión de Gestión del Plan Local será la encargada de promocionar y velar por el cumplimiento del Manual de Tratamiento de Exteriores ( Anexo ) para las viviendas de carácter patrimonial. Se aplica a las viviendas declaradas Patrimonio Nacional en la localidad de Conchillas y las existentes en Puerto Conchillas.

## **2.7 Los derechos urbanísticos – incentivo de desarrollo turístico -**

Canje de Atributos urbanísticos y potencial constructivo.

Los planes patrimoniales (sectorizados o específicos para un bien) pueden establecer las limitaciones a la propiedad de forma legal (en aplicación de las leyes y decretos vigentes). Las justas compensaciones en materia de atributos urbanísticos canjeables o la comercialización de derechos urbanísticos en zonas no protegidas.

La reglamentación que realizará la Intendencia de estos derechos establecerá las condiciones en que los atributos urbanísticos (ver fichas de zonas con los atributos urbanísticos) podrían ser utilizados como incentivos patrimoniales para el programa.

Se aplicará el art 46 y el art 60 de Ley 18.308.

## **2.8 Incentivos financieros**

A través del programa patrimonial podrán gestionar líneas crediticias especiales para las zonas o bienes patrimoniales y celebrar acuerdos directamente con otras instituciones (ej.: Bancos u organismos del estado afines al mantenimiento y promoción de actividades del programa), que cumplan con las normativas vigentes.

## **2.9 Concursos públicos**

La gestión del programa turístico y patrimonial incluirá concursos anuales de obra realizada o mejoramientos de fachadas o reciclajes en bienes o sitios en que se han realizados intervenciones para el mantenimiento del patrimonio construido. Concursos de arquitectos, de empresas constructoras o de propietarios de las obras que involucran la valorización de los bienes patrimoniales.

Estos concursos podrán ser de carácter zonal ya que pueden intervenir bienes patrimoniales de la microrregión de Conchillas así también como de la de Carmelo y eventualmente Colonia.

## **3.0 POLICÍA TERRITORIAL**

La policía territorial será ejercida por la Intendencia a través de la Dirección de planificación, desarrollo y ordenamiento territorial.

Se designarán funcionarios para ejercer la policía territorial y aplicar las normativas departamentales y nacionales a tal fin.

Esta figura velará por el cumplimiento del presente plan local.

En el Art. 68 de la Ley N 18.308, sobre Policía Territorial dispone que los gobiernos departamentales ejercerán la policía territorial mediante los instrumentos necesarios, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores.