Chascomús, 7 de Octubre de 2025

**VISTO:**

El Expediente FMP Nº 12526/2020, de trámite por ante el Juzgado Federal Dolores, la Ordenanza 4030, modificada por Ordenanza 4561 y convalidada por Decreto Provincial N° 270 del año 2014 –Plan de Desarrollo Territorial de Chascomús-, el Decreto Ley Nº 8912/77 y la Ordenanza Reglamentaria de la construcciones y subdivisiones en el partido de Chascomús del año 1954; y

**CONSIDERANDO:**

Que, a través del trámite del expediente referido, se puso en conocimiento de lo resuelto al Sr. Intendente de la Municipalidad de Chascomús, a los fines que arbitre los medios necesarios para atender adecuadamente el correcto funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales en el tratamiento de las excretas recolectadas y conducidas por la red cloacal y las 4 estaciones de bombeo dispuestas en esa ciudad para tal fin.

Que, en el Plan de Desarrollo Territorial (PDT), en su Capítulo VII (Reglamentaciones Especiales), Sección 3 (Obligaciones generales de los propietarios, profesionales, constructores y empresas), se indica lo siguiente:

*“VII.3. Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Serán responsable de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código.*

*Se consideran responsables de la documentación, los profesionales actuantes y propietarios.*

*VII.4. Sanciones: Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en el Artículo 93 al 97 del título V de la Ley 8.912, reglamentadas por la Municipalidad*.”

Que, por su parte, dicho Decreto-Ley en su artículo 94º, inciso 3, impone sanciones “*De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación”.* Agregando a continuación que *“Podrán disponerse, igualmente, las medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente”*.

Que, el Código Contravencional vigente (Ordenanza 5457), en su artículo 81º indica que corresponde imponer multa de 50 a 5000 módulos *“Por inexactitud, datos falsos en la documentación de obra, diferencia de obra o construcción sin planos de obra aprobados, o cualquier otra falta o contravención a la normativa de construcciones”.*

Que, actualmente, se cuenta con herramientas digitales que permiten observar que muchas construcciones particulares superan el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo previsto en el PDT (60% de la superficie del terreno), lo que, sumado a otras malas prácticas, como el hormigonado de patios y veredas en su totalidad, o el retiro de árboles, han reducido notablemente la permeabilidad del suelo en el casco urbano, lo que se ve reflejado en el anegamiento de calles por tiempos más prolongados, además de otras consecuencias a las que se suma también el uso intensivo de autos particulares, observándose los primeros síntomas de las llamadas “islas de calor urbano”, contaminación del aire y pérdida de biodiversidad.

Que, a su vez, y seguramente como consecuencia de esto, como así también de antiguas recomendaciones en este sentido (cuando había un casco urbano más reducido), se han generalizado las conexiones de desagües pluviales de inmuebles particulares a la red municipal de cloacas, lo que ha agravado progresivamente el funcionamiento de los distintos bombeos del sistema, colapsando los días de lluvia y manteniéndolos activos de forma constante durante el periodo posterior, forzando su capacidad, con las consecuencias que esto acarrea.

Que, ante la necesidad de comenzar a corregir estas irregularidades, resulta conveniente reglamentar la imposición de las sanciones previstas en la normativa referida previamente, incorporándola como una carga adicional en la liquidación de tributos municipales, en tanto no se realicen las adecuaciones de lo que hubiera sido construido sin autorización y/o excediendo los parámetros previstos.

Que dicha determinación se realizará a través de inspecciones oculares, inspecciones a través de vuelos de relevamiento que pudieran contratarse o mediante información satelital disponible de libre uso y/o por los convenios suscriptos con la ARBA u otros organismos y/o terceros que contaran con estas herramientas.

Que en definitiva se pretende establecer la graduación de las multas previstas en el Decreto Ley Nº 8912/77 y en la Ordenanza 4030, modificada por Ordenanza 4561 y convalidada por Decreto Provincial N° 270 del año 2014 –Plan de Desarrollo Territorial de Chascomús-, para los casos en que se detecte que los desagües pluviales se encuentran conectados al sistema municipal de cloacas y/o que existen construcciones y/o cubiertas de chapa u otro material que superan la superficie determinada por el PDT como Factor de Ocupación del Suelo, para los inmuebles del casco urbano del partido de Chascomús, de acuerdo al “distrito” en que se ubican, según la referida normativa

Por ello, el Intendente Municipal, en uso de sus atribuciones, eleva el siguiente proyecto de

**ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Aplíquese una tasa especial adicional equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa por Servicios Santuarios que le corresponde al inmueble cuando se detecten desagües pluviales conectados a la red municipal de cloacas, ya que se presume la existencia de una correlación entre consumo de agua y utilización de desagües cloacales notoriamente distinta (inciso C, art. 119º de la Ordenanza Fiscal).

**Artículo 2°:** Aplíquese una multa en módulos equivalente al cien por ciento (100%) de la Tasa por Servicios Generales que le corresponda, cuando se detecten casos en que se ocupe el total de la superficie del inmueble, en tanto dicha sanción no supere la cantidad de 5.000 módulos por año, según lo dispuesto en el artículo 81º del Código Contravencional.

**Artículo 3°:** Cuando se detecte que una construcción o cubierta superan lo previsto por el PDT respecto al Factor de Ocupación del Suelo en cada distrito, aplíquese una multa correspondiente al porcentaje de ocupación del sector que debería estar libre.

**Artículo 4:** Se realizará la notificación de la sanción correspondiente a través de los procedimientos previstos en la Ordenanza Fiscal vigente, incorporándose luego la multa en la liquidación de la Tasa por Servicios Generales y/o Servicios Sanitarios, según corresponda, donde se intimará a regularizar la situación dentro del ejercicio en que se detectó. Hasta tanto el contribuyente acredite que ha adecuado las construcciones e infraestructura a la normativa vigente; se considerará una nueva falta en cada ejercicio fiscal, considerándose válida la notificación cursada a través de la boleta de la Tasa por Servicios Generales, y liquidándose la multa en los términos previstos en el artículo 1º.

**Artículo 5º:** De forma.