

ORDENANZA N° 11963/2015.
EXPTE.N° 5235/2014-H.C.D.

VISTO:

La existencia de obras irregulares en nuestra, ciudad que transgreden la plena vigencia del Código de Edificación, y

CONSIDERANDO:

Que, el Código de Edificación Urbano fue creado bajo la Ordenanza 7329/74, cuyo objetivo fue el fortalecimiento de la convivencia urbana, como vecinos habitantes de una comunidad, determinando condiciones de salubridad, de habitabilidad, de normas constructivas básicas y mínimas, para garantizar dicho objetivo.

Que, desde hace algunos años se observan la presencia de gran cantidad de obras, que se alejan de la normativa con relación a sus espacios y superficies mínimas exigidas, o de condiciones de habitabilidad, generando un sistema de irregularidad y por consiguiente una situación conflictiva en cuanto a la aprobación y constatación de la construcción.

Que, la denominación de obras “a regularizar” no está contemplada como tal en el Código de Edificación de la Ciudad. Esta denominación surge de caratular a una obra existente construida sin el permiso Municipal, y que una vez concluida se presenta con los planos como “obras a regularizar”, habiéndose edificado en violación al Código vigente.

Que, las obras realizadas sin permiso Municipal, o clandestinas, detectadas mediante imágenes satelitales, y verificadas in-situ, requieren la necesidad de ordenar y regular la presentación de planos y documentación técnica de obras dentro del ejido de nuestra ciudad.

Que, el Municipio a través de las normativas vigentes, es la encargada de solicitar y registrar los planos de las obras que se realizan en su jurisdicción, cuya la presentación de la documentación de obra, debe estar avalada por un profesional (Arquitecto, Ingeniero o Técnico habilitado, matriculados), y con el visado, a cargo del colegio correspondiente y firmado por su propietario.

Que, en la actualidad, cuando se trata de un proyecto de obra nueva, previo a su ejecución se debe presentar la documentación correspondiente ante la autoridad competente. Caso contrario, cuando se trata de obras construidas sin permiso municipal, su regularización se efectúa mediante la presentación de documentación de obra a regularizar.

Que, en primer caso, se requiere para su correspondiente aprobación, la presentación del Permiso de Uso y Documentación de Proyecto, de acuerdo al requerimiento previsto en el Código de Edificación y Ordenanzas que hacen al ordenamiento urbano. No se puede comenzar la construcción hasta que el proyecto no esté registrado en la Dirección de Obras Particulares dependiente de la Secretaria de Planeamiento Urbano.

ORDENANZA N° 11963/2015.

Que, asimismo, el Código Tributario Municipal establece los porcentajes que se aplican en la liquidación de los derechos de edificación y se prevé el incremento para el caso de obras ejecutadas sin permiso municipal.

Que, la regularización de obras mediante la presentación de la documentación correspondiente, se ha tornado en una práctica irregular mas allá de ser penalizada, debido a que el valor del recargo que se aplica a las obras ejecutadas sin permiso es insignificante, motivo por el cual, se mantiene un alto porcentaje de regularización de las obras mediante esta modalidad.

Que, el Código de Edificación establece en su Art.N° 29 en relación a los Planos de Obras que... *“No podrá iniciarse construcción alguna antes de haberse abonado los derechos de edificación y retirados los planos y planillas aprobados”*.

Que, entonces, corresponde determinar la aplicación de las sanciones proporcionales que tiendan a desalentar esta práctica, la que se aplicará en base a un porcentaje del costo de obra, estableciéndose una fecha tope para la regularización de obras no declaradas, mediante la presentación de la documentación de obra correspondiente, su adecuación a la normativa local, conjuntamente con la implementación de un Certificado de Aptitud Técnica confeccionado por un profesional universitario de incumbencia en la materia.

Que, en base a lo fundamentado, se considera necesaria la sanción de la presente, a los fines de establecer un orden progresivo de las construcciones locales.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

I.- ADECUACIÓN DE OBRAS

ART.1°.- Plazo de Adecuación. Dispóngase el 31 de diciembre, de 2016 como fecha límite para la presentación de planos y documentación técnica de todas las obras construidas sin permiso, en el ejido de la ciudad de San José de Gualeguaychú.

ART.2°.- Relevamiento. Establecese que a partir del 31 de diciembre de 2016 se deja sin efecto la modalidad de regularización de obras no autorizadas mediante la presentación de Planos de relevamiento.

II.- RÉGIMEN DE SANCIONES

ART.3°.- Inicio de obra sin permiso. Multa. Será pasible de una sanción equivalente a 500 U.T.M. (Unidad Tributaria Municipal) toda propiedad que

inicie una obra sin permiso Municipal, por infringir el Art.29° del Código de Edificación.

ORDENANZA N° 11963/2015.

ART.4°.- Obras a Construir. Presentación de documentación fuera de plazo. Fíjase que las documentaciones de obras nuevas a construir presentadas por fuera del plazo establecido en el Art.1°, que registren construcciones consolidadas de hecho sin declarar (a regularizar), que no cumplan con lo dispuesto en el Art.29° de la Ordenanza N° 7329/74), y exigencias relacionadas previstas en otras normativas, serán pasibles de una multa del cuatro por ciento (4%) del monto de la obra, determinado de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados construidos. La instancia anterior, no inhibirá de la aplicación de otras multas y sanciones que correspondieren en base al marco normativo vigente. El valor del metro cuadrado de construcción está establecido en UTM, según lo estipulado en Ordenanza N° 11727/2012.

ART.5.- Para las presentaciones de planos a regularizar, que no cumplan con la normativa vigente, se les aplicará, además de pagar los derechos de edificación correspondientes según el artículo anterior, una multa sobre los Tributos Municipales (T.G.I. y O.S.M.) de la propiedad en cuestión, situación que perdurará hasta tanto se efectivice su regularización de acuerdo al Código de Edificación y Ordenanzas correspondientes de ordenamiento urbano, y se aplicará a partir de la sanción de la presente. La multa se establece según los siguientes apartados:

- a) Para viviendas unifamiliares: multa del 500%.(quinientos por ciento)
- b) Para complejos o edificios de departamentos: multa del 2000%.(dos mil por ciento)
- c) Para viviendas unifamiliares en propiedad horizontales: multa del 800%. (ochocientos por ciento).
- d) Para el resto de las edificaciones no contempladas en los incisos anteriores: multa del 1000%. (mil por ciento).

ART.6°.- Obras declaradas con incumplimiento de la normativa. Para las construcciones que fueron declaradas antes de la sanción de la presente, mediante la presentación de planos de relevamiento o a regularizar que estén registradas en el archivo del Catastro Municipal, y que no cumplan con las normativas vigentes, cuando se realice una nueva presentación de planos ya sea a construir o de relevamiento, también le corresponderá la multa detallada en el Art. 5° de la presente Ordenanza. Esta situación perdurará hasta tanto se efectivice su regularización de acuerdo al Código de Edificación y Ordenanzas correspondientes al ordenamiento urbano.

ART.7°.- Para las nuevas construcciones ya materializadas o edificadas que no cumplan con lo proyectado en la documentación de obra presentada como obra a construir, y registradas en el archivo del Catastro Municipal, se aplicará una multa, hasta tanto se efectivice su adecuación a lo proyectado. La multa sobre el tributo municipal se establece según los siguientes apartados:

- a) Para viviendas unifamiliares: multa del 1000%.(mil por ciento)

- b) Para complejos o edificios de departamentos: multa del 4000%.(cuatro mil por ciento)
- c) Para viviendas unifamiliares en propiedad horizontales: multa del 1600%. (mil seiscientos por ciento).

ORDENANZA N° 11963/2015.

- d) Para el resto de las edificaciones no contempladas en los incisos anteriores: multa del 2000%.(dos mil por ciento).

ART.8°.- VISADO de obra e incumplimiento. Responsabilidad. Si durante el visado del Legajo de Obra y posterior registro de dicha documentación en el archivo del Catastro Municipal, se comprobará si hubo un incumplimiento del Código de Edificación. Esta irregularidad será de exclusiva responsabilidad de los profesionales, constructores, instaladores y de los propietarios que hayan tomado intervención en dicha documentación de obra. Queda excluido el ente contralor municipal de toda responsabilidad civil ante cualquier siniestro que ocurriere debido a fallas de proyecto, técnicas-constructivas y/o de seguridad, o por la no comprobación de estas mismas, durante el visado del Legajo de Obra, y posterior registro de la documentación en el archivo del Catastro Municipal. En este caso se le aplicará una multa al propietario, sobre los tributos municipales, según lo establecido en el artículo 7° de la presente Ordenanza, situación que perdurará hasta tanto se regularice la situación, tanto en la documentación de obra registrada como en la obra materializada.

ART.9°.- TRANSFERENCIAS y registros de títulos. Certificado de aptitud. Para toda transferencia y registro de títulos de las propiedades en Catastro Municipal, se deberá realizar un Certificado de Aptitud Técnica para verificar que la edificación implantada en el lote, cumpla con el Código de Edificación y la normativa en vigencia. Este certificado deberá ser realizado por un profesional particular con título habilitante, inscripto en el Municipio, y con incumbencias directas y exclusivas en cada uno de los rubros que conforman la edificación (constructiva, estructural, instalaciones eléctricas y electromecánica, e instalaciones sanitarias). Los trabajos de certificación deberán estar visados por los respectivos Colegios intervinientes.

En caso que la edificación no cumpla con el Código de Edificación y la normativas vigente, también le corresponderá la multa detallada en el Art. 5° de la presente Ordenanza, situación que perdurará hasta tanto se efectivice su adecuación.

ART.10°.- VECINOS SIN RECURSOS. Obra construida. Por medio de la Secretaria de Desarrollo Social y Salud, podrá certificarse que una familia no dispone de los recursos económicos necesarios para realizar y presentar la documentación de obra de una construcción existente como Obra a Regularizar. La Dirección de Viviendas, realizará el relevamiento y la confección de la documentación de obra correspondiente para ser presentada ante la Dirección de Obras Particulares.

El plazo para la presentación de dicha documentación, será ocho (8) años a partir de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza.

ART.11°.- Vecinos sin recursos. Obra a construir. Por medio de la Secretaria de Desarrollo Social y Salud, podrá certificarse que una familia no dispone de los recursos económicos para la confección del proyecto de su

vivienda única. En este caso la Dirección de Viviendas, dispondrá de varios prototipos para la elección del beneficiario. Una vez realizada la elección del prototipo, la Dirección de Viviendas entregará al beneficiario la documentación de obra completa para que éste la presente ante la Dirección de Obras Particulares, y obtenga así el derecho de iniciar su construcción.

ORDENANZA N° 11963/2015.

ART.12°.- AMPLIACIÓN DE VIVIENDA. Para los casos en los cuales los grupos familiares mencionados en el Art. precedente necesiten realizar una ampliación en su propiedad, la Dirección de Viviendas asesorará y confeccionará la documentación de obra correspondiente.

ART.13°.- EXENCIÓN DERECHOS DE EDIFICACIÓN. Para los casos de los artículos 11°, 12° y 13° los beneficiarios estarán exentos del pago de los Derechos de Edificación y de todos los gastos que ocasione la presentación de dicha documentación.

ART.14°.-COMUNIQUESE, ETC...

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 23 de julio de 2015.

Carlos Caballier, Presidente – Ignacio Farfán, Secretario.

Es copia fiel que, Certifico.