

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

VISTO:

La necesidad de regular la presencia de obras irregulares en nuestra ciudad que transgreden la plena vigencia del Código de Edificación;

CONSIDERANDO:

Que, el Código de Edificación Urbana fue creado bajo la Ordenanza 7329/74, cuyo objetivo es 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 observa 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 un sistema conflictivo 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 sus 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, que una vez finalizada su construcción son declaradas ante este Municipio, y donde los metros cuadrados construidos no coinciden con los declarados, se han incrementado. Por ello, se presenta 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, y la presentación de la documentación de obra debe estar avalada por un profesional Arquitecto, Ingeniero o Técnico habilitado, matriculados, y con el visado 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 por 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. Por lo cual, se mantiene un alto porcentaje de regularización de las obras mediante esta modalidad.

Que, el Código de Edificación establece en su artículo 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, que se aplicará en base a un porcentaje del costo de la obra; y establecer una fecha tope para la regularización de obras no declaradas, mediante la presentación de la documentación de obra correspondiente, su adecuación a la norma local, conjuntamente con la implementación de un Certificado de Aptitud Técnica confeccionado con 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 limite para la presentación de planos y documentación técnica de todas las obras construidas sin permiso en el Ejido de la Ciudad de Gualeguaychú.

ART.2°.-Plazo de Adecuación. Relevamiento. Establézcase 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 multa de 500 U.T.M. (Unidad Tributaria Municipal) toda propiedad que inicie una obra sin permiso Municipal, por infringir el Código de Edificación en su artículo N° 29.

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 artículo 1, que registren construcciones consolidadas de hecho sin declarar (a regularizar), que no cumplan como lo dispuesto en el artículo 29 (planos en las obras del Código de Edificación de la Ordenanza n°7329/74), y exigencias relacionadas previstas en otras ordenanzas, serán pasibles de una multa del cuatro por ciento (4%) de 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 (Unidad Tributaria Municipal) según lo estipulado en Ordenanza N° 11727/2012.-

ART.5.- Presentación del planos a regularizar. 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%.
- b) Para complejos o edificios de departamentos: multa del 2000%.
- c) Para viviendas unifamiliares en propiedad horizontales: multa del 800%.
- d) Para el resto de las edificaciones no contempladas en los incisos anteriores: multa del 1000%.

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 reregularizar 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 artículo 5 de la presente ordenanza. Esta situación perdurará hasta tanto se efectivice su regularización de acuerdo a Código de Edificación y ordenanzas correspondientes al ordenamiento urbano.

ART.7°.- Nuevas construcciones. 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%.
- b) Para complejos o edificios de departamentos: multa del 4000%.

c) Para viviendas unifamiliares en propiedad horizontales: multa del 1600%.

ORDENANZA N° 11963/2015.

d) Para el resto de las edificaciones no contempladas en los incisos anteriores: multa del 2000%.

ART.8°.- VISADO de obra e incumplimiento. Responsabilidad. Si durante el visado del Legajo de Obra y posterior registro de dicha documentación de obra en el archivo del Catastro Municipal, se comprobara que 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 la 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 artículo 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 al 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 artículo precedente necesiten realizar una ampliación en su vivienda, 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 Gualguaychú, 23 de julio de 2015.

Carlos Caballier, Presidente – Ignacio Farfán, Secretario.

Es copia fiel que, Certifico.