

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 5446-5-2020-Alc3

Expediente H.C.D.: 1006-D-21

Nº de registro: O-19260

Fecha de sanción: 06/05/2021

Fecha de promulgación: 21/05/2021

Decreto de promulgación: 903-21

ORDENANZA Nº 25134

RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Artículo 1º.- Establécese un régimen excepcional y transitorio por trescientos sesenta y cinco (365) días corridos, contados a partir de la puesta en vigencia de la presente por parte del Departamento Ejecutivo; a los fines de declarar aquellas construcciones existentes ejecutadas parcial o totalmente, que a la fecha no cuenten con la debida autorización municipal, excluyéndose durante dicho lapso y en determinados casos el procedimiento administrativo ordinario de regularización edilicia a través de los Juzgados Municipales de Faltas, de conformidad con lo prescripto en los artículos que forman parte de la presente.

Dentro de los primeros noventa (90) días del plazo de vigencia del presente régimen de regularización, deberá iniciarse el trámite en forma digital mediante la presentación de la solicitud de adhesión al régimen de regularización, mediante formulario que se encontrará disponible en la página web de la Municipalidad. En dicha presentación deberá constar la ubicación del inmueble y se adjuntarán fotografías que documenten el estado de la construcción. Posteriormente, quienes hayan adherido al presente tendrán un plazo de doscientos setenta y cinco (275) días para la agregación física del legajo que contenga la totalidad de la documentación técnico administrativa pertinente.

Esta última instancia solo habrá de efectuarse en tanto se encuentre abonada la liquidación de la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción que le corresponda al caso o, en su defecto, el monto correspondiente al anticipo conforme al régimen de pago previsto en el artículo 6º.

Artículo 2º.- Este régimen alcanzará aquellas construcciones existentes, ejecutadas parcial o totalmente, que hayan sido materializadas con una antelación probada (DATA) anterior a la puesta en vigencia de la presente. Dicha Data será consignada mediante Declaración Jurada firmada por Profesional y Propietario conjuntamente.

Se considerará construcción parcialmente ejecutada la que cuente, como mínimo, con: estructura resistente y fundaciones (100%), mamposterías de elevación (100%), revoques interiores y exteriores (50%), contrapisos (50%) y cubiertas (100%), cada uno de los cuales respaldados por soporte fotográfico digital, que formará parte de la información aportada en la solicitud web. En ningún caso el porcentaje acumulado de obra ejecutada total, para ser considerado dentro de la presente, podrá ser inferior al 50%. En caso de mantenerse duda razonable respecto de esta última consideración, se procederá a verificar in-situ mediante inspección del Departamento de Fiscalización de Obras Municipal, dependiente de la Dirección General de Obras Privadas.

Artículo 3º.- El presente régimen será de aplicación a los siguientes casos:

3.1.- Casos en que el procedimiento técnico administrativo de regularización edilicia no habrá de involucrar la intervención de los juzgados municipales de faltas, con pago de un porcentaje del 30% de Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción.

3.1.1.- Construcciones existentes ejecutadas sin el permiso municipal, destinadas a Vivienda Unifamiliar en hasta dos (2) Unidades Habitacionales por parcela, pertenecientes éstas a cualquiera de las categorías de habitabilidad y sin condición de superficies totales; sometidas al régimen de Propiedad Horizontal (PH) como edificación Subdividida (HH) o no, es decir como edificación Sin Subdividir (HI) según la información catastral, a excepción de los casos incluidos en la ordenanza "Régimen de regularización de construcciones destinadas a vivienda Propia, Única y de Ocupación Permanente". Las unidades no podrán superar los 150 m2 cada una.

3.1.2.- Construcciones existentes, destinadas a Vivienda Multifamiliar de planta baja y tres (3) niveles no mayor a 300 m2 de superficie y Locales Sin Destino, Comercios Minoristas y/o de Servicios y/o mayoristas hasta 250 m2 de superficie total.

3.1.3.- Construcciones existentes destinadas a Asociaciones o Sociedades de Fomento, Entidades de bien público, Asociaciones Culturales, Centros de Jubilados y Clubes Deportivos.

Cumplimentados los requisitos precedentes se considerarán regularizadas las construcciones y sus superficies en concordancia con las siluetas declaradas en el formulario de solicitud respectivo. A aquellos propietarios encuadrados en la presente flexibilización administrativa les será entregado el original de la solicitud presentada convenientemente firmado, como constancia de haber regularizado la morfología edilicia de la propiedad "declarada".

Los correspondientes planos de construcción existentes sin permiso serán aprobados en tanto las construcciones cumplan con las normativas vigentes con un sello o leyenda cuyo texto exprese: "Aprobado - construcción regularizada ordenanza n° (número de ordenanza que corresponda a la presente)" y, con aquellas que no las cumplan se procederá a cruzar las carátulas en todos los planos integrantes del expediente con un sello o leyenda cuyo texto exprese: "Visado - construcción regularizada ordenanza n°" (número de ordenanza que corresponda a la presente).

Transcurrido el plazo mencionado sin que se haya efectuado la debida presentación de la documentación técnica pertinente; sin más, la administración procederá a remitir el expediente iniciado al archivo general, reconociendo la regularización morfológica de la edificación a los efectos exclusivos de la incidencia que generen los metros cuadrados declarados (DJ) para el cálculo de la Tasa de Servicios Urbanos (TSU) y su respectivo retroactivo conforme a la Data declarada; caducando de hecho todos los beneficios económicos obtenibles a partir de esta operatoria (el No pago de Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción tanto como la No intervención del Tribunal de Faltas Municipal), requisitos éstos que habrán de considerarse como "No eximidos" ante una futura presentación en la misma parcela o de la cual ésta forme parte.

3.1.4.- Construcciones existentes inscriptas técnicamente en las condicionantes previstas en los distintos apartados descriptos precedentemente (ítems 3.1.1, 3.1.2 y 3.1.3), que cuenten a la fecha de la puesta en vigencia de la presente con expediente iniciado sea por presentación espontánea o detectadas por inspección, aún no Visadas/Aprobadas por la autoridad municipal competente, a excepción de los casos incluidos en la ordenanza "Régimen de regularización de construcciones destinadas a vivienda Propia, Única y de Ocupación Permanente".

3.2.- Casos en que el procedimiento técnico administrativo de regularización edilicia no habrá de involucrar la intervención de los juzgados municipales de faltas; con pago de un porcentaje de Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción según inciso.

3.2.1.- Construcciones existentes que representen ampliaciones en unidades funcionales sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (PH), localizadas en una única parcela y que exhiban acceso independiente a la misma desde la vía pública o a través de un pasillo de uso común en el nivel de la planta baja. Será condición que lo construido transgrediendo las normas urbanísticas de ocupación y/o tejido de la unidad habitacional: a) Que "No Supere" los veinticinco (25) metros cuadrados de

superficie cubierta a regularizar respecto de la unidad habitacional declarada y oportunamente aprobada y/o; b) Que “No cuente” con denuncias verificables de terceros afectados en forma directa por la contravención y/o; c) Que se pueda “Regularizar” en los términos que impone la Ley de propiedad horizontal (C.C.) y/o el Reglamento de Copropiedad respectivo.

Los casos inscriptos en el presente ítem abonarán el 40% de la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC).

3.2.2.- Las construcciones existentes destinadas a Vivienda Multifamiliar cuya superficie total se encuentre inscripta entre los 301 m² y 500 m²; Locales Sin Destino, Comercios Minoristas y/o de Servicios y Mayoristas, de depósito e Industria cuya superficie total se encuentre comprendida entre los 251 m² y los 500 m².

Los casos inscriptos en el presente ítem abonarán el 50% de la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC).

3.2.3.- Las construcciones existentes destinadas a Comercios Minoristas y/o de Servicios y Mayoristas, a Servicios Habitacionales (ej: Hoteles, Apart hotel, Hospedajes, etc.), Depósitos e Industrias; cuya superficie total se encuentre comprendida entre los 501m² y los 1000 m².

Los casos inscriptos en el presente ítem abonarán el 60% de la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC).

3.2.4.- Las construcciones existentes destinadas al uso de suelo dominante de Vivienda Multifamiliar o de Oficinas en general, cuyas superficies se encuentren comprendidas entre 501 m² y 1000 m².

Los casos inscriptos en el presente ítem abonarán el 80% de la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC).

3.2.5.- Las construcciones existentes destinadas al uso de suelo dominante de Vivienda Multifamiliar y/o de Oficinas en general, Comerciales Minoristas y/o de Servicios y Mayoristas, de Servicios Habitacionales, Depósitos e Industrias cuyas superficies totales sean mayores a 1001 m².

Los casos inscriptos en el presente ítem abonarán el 100% de la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC).

En todos los casos antes descriptos, cuando se indican “superficies totales”, las mismas refieren a la superficie total edilicia construida en el predio por sobre y debajo de la cota de parcela, considerando para ello las superficies cubiertas ya declaradas (de existir) más la pretendida regularizar conforme la presente.

Por otra parte, los profesionales de la construcción, gestores y demás intervinientes del trámite, junto con la “Declaración Jurada” exigida al inicio del mismo deberán de adjuntar un croquis silueta del bien inmueble a regularizar, indicando con la mayor precisión posible la superficie total del mismo, discriminando la superficie existente de la pretendida incorporar, e indicando a su vez si esta última resulta reglamentaria o no.

3.3.- Casos en que el procedimiento técnico administrativo de regularización edilicia involucrará la intervención de los juzgados municipales de faltas a los efectos de su remisión a la Dirección General de Obras Privadas, a fin de realizar el trámite administrativo respectivo de determinación de sanciones conforme los parámetros aquí definidos.

Las situaciones descriptas en los incisos subsiguientes 3.3.1, 3.3.2 y 3.3.3, abonarán el porcentual correspondiente al cálculo de la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC) según lo prescripto al respecto en cada caso, más la multa máxima que pudiere aplicar el Juez de Faltas municipal.

3.3.1.- Construcciones existentes que representen ampliaciones en unidades funcionales sometidas o no al régimen de propiedad horizontal (PH), localizadas en una única parcela y que exhiban acceso independiente a la misma desde la vía pública o a través de un pasillo de uso común en el nivel de la planta baja.

Será condición que lo construido transgrediendo las normas urbanísticas de ocupación y/o tejido de la unidad habitacional:

a) Que supere los veinticinco (25) metros cuadrados de superficie a regularizar respecto de la superficie cubierta de la unidad habitacional declarada y oportunamente aprobada y/o b) Que cuente con denuncias verificables de terceros afectados en forma directa por la contravención.

Los casos inscriptos en el presente ítem abonarán un porcentaje equivalente al 60% aplicado con relación al valor que surja de calcular la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC).

3.3.2.- Las construcciones existentes destinadas al uso de suelo dominante de vivienda multifamiliar, de oficinas en general o de cualquier otro uso de suelo que a juicio de la D.G.O.P. así lo amerite; en tanto exhiban conforme el control técnico emanado de la dependencia de aplicación normativa, construcciones que no superen: a) los indicadores máximos establecidos por C.O.T según la zonificación correspondiente; en lo inherente al Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.) y/o al Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y; b) el plano límite establecido y/o el cono de sombras que prescribe el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

Los casos inscriptos en el presente ítem abonarán un porcentaje igual al 100%, aplicado con relación al valor que surja de calcular la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC).

3.3.3.- Las construcciones existentes que se encuentren excluidas del presente régimen de regularización y las que por incumplimiento de los recaudos establecidos en la presente ordenanza o su reglamentación, falseamiento de datos o divergencias entre lo declarado y lo existente, las que a juicio del organismo de aplicación (D.G.O.P.) se disponga la inmediata exclusión del presente régimen y la consecuente pérdida de beneficios, implicarán la intervención de la Justicia Municipal de Faltas que actuará de rutina.

Cuando fuere responsable del incumplimiento el/los profesional/es interviniente/s, la autoridad de aplicación quedará facultada para comunicar dichos antecedentes al colegio profesional respectivo, el que en caso de dictar sanción disciplinaria alguna, se lo comunicará a la Municipalidad para que ésta actúe en consecuencia.

En todos los casos antes descriptos, cuando se indican “superficies totales”, las mismas refieren a la superficie total edilicia construida en el predio por sobre y bajo la cota de parcela, considerando para ello las superficies cubiertas ya declaradas (de existir) más la pretendida regularizar conforme la presente.

Artículo 4º.- Quedan expresamente excluidas del presente régimen las edificaciones:

4.1.- Que atenten contra la seguridad, salubridad e higiene pública.

4.2.- Que se encontraren incluidas dentro del régimen de preservación patrimonial establecido en la Ordenanza nº 10.075 sus modificatorias y/o ampliatorias.

4.3.- Que se trate de la ampliación de construcciones existentes, subdivididas y por tanto sometidas al régimen de Propiedad Horizontal (PH), como espacios comunes del PH.

4.4.- Que a juicio de la autoridad de aplicación, por razones de interés público o afectación a terceros en forma directa, deban de ser excluidas.

4.5.- Que la documentación exhiba falseamiento de datos (escritos o gráficos), de manera deliberada o bien irrespetando la morfología existente de la edificación a regularizar, induciendo así al error del análisis técnico y/o en la consideración acerca de la transgresión. Se incluirán en este último concepto, a juicio de la autoridad de aplicación, todos aquellos casos que por razones de orden público y/o de moral administrativa se encuentren reñidos con relación a la veracidad de los actos declarados.

4.6.- Que se emplacen en zonas de riesgo, protección o afectadas por servidumbre de electroductos o gasoductos.

4.7.- Que se sitúen inscriptas en parcelas declaradas de utilidad pública y/o sujetas a expropiación.

4.8.- Quedarán excluidas de los beneficios establecidos por el presente régimen aquellas construcciones donde la autoridad de aplicación verifique que se trata de intervenciones irregulares (que no cumplan con los requisitos del Código de Ordenamiento Territorial, con el Reglamento General de Construcciones o con la Ley nº 8912), quedando exceptuados de esta limitación sólo las edificaciones Locales Sin Destino, Comercios Minoristas y/o de Servicios y/o mayoristas hasta 250 m² de superficie total.

Artículo 5º.- En los casos de construcciones que invaden retiros de frente en las calles denominadas como sujetas a ensanche, será condición indispensable presentar la renuncia al mayor valor del bien en cuestión, que le pudiera corresponder en razón de la edificación realizada invadiendo el retiro de frente obligatorio por sujeción a ensanche, así como a todo reclamo que por cualquiera de los conceptos posibles pudiera surgir, en el supuesto de existir una expropiación que afecte el bien. Esta manifestación de voluntad deberá quedar expresada en un Acta Notarial, registrada y comunicada como restricción al dominio al Registro Provincial de la Propiedad Inmueble.

Artículo 6º.- La forma de pago de los Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC) serán al contado con un descuento adicional del diez por ciento (10%) sobre los valores estipulados para cada caso, o bien, con un anticipo del treinta por ciento (30%) y cuotas mensuales y consecutivas en consonancia con el monto correspondiente al saldo a abonar, bajo la modalidad financiera del sistema francés y de acuerdo con las siguientes posibilidades:

a) Pago financiado en hasta seis (6) cuotas: interés del uno con cinco por ciento (1,5%) mensual sobre saldo.

b) Pago financiado en hasta doce (12) cuotas: interés del dos por ciento (2%) mensual sobre saldo.

Para hacer efectiva la entrega de los planos de las construcciones existentes regularizadas, se procederá a verificar el cumplimiento total del plan de cuotas convenidas por pago financiado. En caso de incumplimiento de lo pactado se hará lugar al reclamo acerca del pago de la/s misma/s al propietario, con los recargos por mora, intereses y actualización aplicadas de acuerdo a la Ordenanza Fiscal vigente, siendo la cancelación total del convenio un requisito inexcluyente para la entrega definitiva de los planos.

Se aclara también en el marco del presente régimen de regularización que los valores inherentes al cálculo de la T.S.T.C estarán siempre referidos a aquellos porcentajes que la Ordenanza Fiscal Impositiva prescribe como del 3% (p/reglamentarias); del 4% (p/antirreglamentarias) y del 5% (p/intimadas).

Artículo 7º.- En todas las presentaciones se requerirá la actualización de los registros dominiales correspondientes a los inmuebles objeto de regularización, mediante el pertinente registro de las respectivas escrituras, debidamente intervenidas por el Registro Provincial de la Propiedad Inmueble, según el Departamento de Catastro Municipal (Certificado de Información General).

En aquellos casos en que se posea solamente boleto de compraventa, escritura en trámite de registro, declaratoria de herederos u otras constancias similares, se deberán adjuntar copia de las mismas, debidamente certificadas por Escribano Público y/o dependencia judicial de corresponder, las que quedarán agregadas a la documentación de obra.

Artículo 8º.- La autoridad de aplicación verificará, mediante inspección, la concordancia entre lo declarado por el interesado y lo efectivamente construido. En los casos de regularización de viviendas unifamiliares reglamentarias, la autoridad de aplicación podrá aprobar el trámite bajo responsabilidad del profesional interviniente, acompañado con un relevamiento fotográfico de las construcciones realizadas.

En caso de constatarse incumplimiento a los recaudos establecidos en esta ordenanza o su reglamentación, falseamiento de datos o divergencias entre lo declarado y lo existente; la autoridad de aplicación podrá disponer la inmediata exclusión del caso del presente régimen con la consecuente anulación de los planos aprobados/visados (de existir), la pérdida de los beneficios implícitos en la presente, sin desmedro además de dar intervención a la Justicia Municipal de Faltas.

Cuando fuere responsable del incumplimiento alguno de/los profesional/es involucrado/s, la autoridad de aplicación comunicará los antecedentes al colegio profesional respectivo.

Artículo 9º.- La regularización establecida en el presente régimen no implicará admisión del uso de suelo al que se destinen los inmuebles, ni habilitación del mismo.

Artículo 10º.- Cumplimentadas las requisitorias establecidas en la presente, se aprobarán las edificaciones que cumplan con las normas vigentes insertando en los planos de construcción un sello o leyenda que rece: “Obra regular – aprobada/ordenanza nº (número de ordenanza que corresponda a la presente)”.

Con aquellas que no cumplan se Visarán los planos y se colocará en los mismos un sello o leyenda que rece: “Obra irregular - regularizada/ordenanza nº (número de ordenanza que corresponda a la presente)”.

En ambos casos, cuando hubiere trabajos faltantes, deberán de presentarse los contratos profesionales visados por el colegio profesional respectivo, referido éste según corresponda, a medición e informe, proyecto, dirección y construcción por dichas tareas.

Artículo 11º.- En el caso de que los solicitantes no posean escritura traslativa de dominio, podrán realizar el trámite de regularización de la construcción siempre que se encuentren inscritos dentro de los conceptos que prevé la Ordenanza N° 19.309 en el artículo 2.2.1.-

Artículo 12º.- La Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano será la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, quedando facultada para la reglamentación de la misma.

Artículo 13º.- Cumplido el plazo de vigencia, el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante un informe detallando cantidad de solicitudes de regularización presentadas, cantidad de construcciones regularizadas y estadística sobre categorías de habitabilidad, promedio de metros cuadrados regularizados discriminando usos, antigüedad y ubicación.

Artículo 14º.- Comuníquese, etc.-

Poleggio Martínez Bordaisco

González Montenegro