

Municipalidad del Partido de General Pueyrredon

Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: [No Tiene]

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

Nº de registro: O-19261

Fecha de sanción: 06/05/2021

Fecha de promulgación: 21/05/2021

Decreto de promulgación: 904-21

ORDENANZA Nº 25135

RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES DESTINADAS

A VIVIENDA “PROPIA, ÚNICA Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE”

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 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, que se requiera según el caso.

El Departamento Ejecutivo, a partir del vencimiento de los plazos antes mencionados, y en función de la demanda que la presente norma conlleve, podrá solicitar al Honorable Concejo Deliberante la prórroga del presente régimen.

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 el Propietario, y según corresponda por el Profesional conjuntamente, según se detalla en los Artículos de la presente.

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.- Este régimen alcanzará aquellas construcciones existentes ejecutadas sin permiso municipal que tengan por objeto constituir VIVIENDA PROPIA, ÚNICA Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE (según testimonio de ello, a modo de Declaración Jurada, ante escribano público o la autoridad administrativa de competencia en la materia) y cuya superficie total de lo construido, no supere los ciento cincuenta (150) m²., y resulte comprendida dentro de las categorías de habitabilidad C, D y E. Dentro de la superficie de la vivienda, y perteneciente a la misma se admitirá un local de comercio minorista, (ubicado en forma anexa y que no forme parte de los locales habitables de la misma) que no exceda el 20% del total de la superficie total declarada.

Se admitirán dentro del presente régimen de regularización construcciones existentes ejecutadas sin el permiso municipal destinadas a Vivienda Unifamiliar de hasta dos (2) Unidades Habitacionales por parcela, pertenecientes éstas a las categorías descriptas y con las superficies totales por unidad, antes mencionada. Las mismas podrán estar sometidas al régimen de Propiedad Horizontal (PH) como edificación Subdividida (HH) o no, es decir como edificación Sin Subdividir (HI).

También podrán adherir aquellas construcciones existentes inscriptas técnicamente en los condicionantes previstos y descriptos precedentemente, que cuenten a la fecha de

la puesta en vigencia de la presente con expediente iniciado sea por presentación espontánea o detectadas por inspección del Municipio de General Pueyrredon, aún no Visadas/Aprobadas por la autoridad municipal competente.

Artículo 4º.- A los efectos de la presente ordenanza, no serán de aplicación los indicadores urbanísticos expresados en el COT (Código de Ordenamiento Territorial), inherentes a los valores de FOS (Factor de Ocupación del Suelo), FOT (Factor de Ocupación del Terreno), Densidad de habitantes por m²., en cada uno de los Distritos involucrados y en directa relación con las presentaciones que se efectúen. Los mismos podrán ser admitidos en un 10% más de sus valores originales, para aquellos casos que se excedan del porcentaje establecido anteriormente y en ningún caso superen el 30% más de sus valores originales, la autoridad de aplicación queda facultada a evaluarlos siempre que no se encuentren comprendidas en las prohibiciones del artículo 7º.

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 la cota de parcela, considerando para ello las superficies cubiertas ya declaradas (de existir) más la pretendida regularizar conforme la presente.

Artículo 5º.- Las construcciones comprendidas en el presente articulado quedarán eximidas de abonar la Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción (TSTC) y la Tasa por Servicios Urbanos respectiva al incremento presentado en el periodo comprendido entre la Data declarada y la fecha de presentación.

El procedimiento técnico administrativo de regularización edilicia no habrá de involucrar la intervención de los Juzgados Municipales de Faltas, por lo cual no ocasionará el pago de sellados, multas, y/o aranceles devenidos de ese orden, exceptuándose los casos comprendidos en el artículo 4º.

Artículo 6º.- Las construcciones que se declaren en el marco del presente régimen, se dividirán en dos grupos, y deberán presentar la siguiente documentación, según el caso que comprendan:

6.1. Construcciones cuya superficie total no supere los 70 m².

6.1.1. Para las Categorías D y E se requerirá:

- Presentación de croquis e informe técnico (no medición), por parte del propietario o declarante y un profesional interviniente.

- Declaración jurada por duplicado, figurando al dorso la silueta exterior del inmueble existente con las medidas y ubicación parcelaria (confeccionada por el propietario a modo de DDJJ), a fin de quedar debidamente registradas.
- Memoria Técnico descriptiva (sobre una base preconformada por la dependencia municipal respectiva) en la cual se informe acerca del estado general de la construcción existente sin permiso, técnica y de habitabilidad. Además, deberá adjuntar la Planilla de Categorización que refleje la situación del inmueble (confeccionada por el propietario a modo de DDJJ).
- Fotocopia de un recibo de la “Tasa de Servicios Urbanos” correspondiente al inmueble.
- Adjuntar la documentación técnica de la vivienda o de la ampliación así declarada en el plazo establecido en el artículo 1º.

Una vez cumplimentado el trámite y correspondiente evaluación por parte de la Municipalidad, se extenderá un certificado de “Visado Simple Municipal Ordenanza N° (número de ordenanza que corresponda a la presente)”, con copias debidamente rubricadas por las autoridades municipales de competencia;

6.1.2. (Para la categoría C se requerirá):

- Presentación de croquis y planillas, por parte del propietario o declarante, con intervención de Profesional respectivo habilitado.
- Declaración jurada por duplicado, figurando al dorso la silueta exterior del inmueble existente con las medidas y ubicación parcelaria (confeccionada por el propietario a modo de DDJJ, conjuntamente con el profesional interviniente), a fin de quedar debidamente registradas.
- Memoria Técnico descriptiva (sobre una base preconformada por la dependencia municipal respectiva) en la cual se informe acerca del estado general de la construcción existente sin permiso, técnica y de habitabilidad. Además, deberá adjuntar la Planilla de Categorización que refleje la situación del inmueble. (Ambas confeccionadas por el propietario a modo de DDJJ, conjuntamente con el profesional interviniente)
- Fotocopia de un recibo de la “Tasa de Servicios Urbanos” correspondiente al inmueble.
- Adjuntar la documentación técnica de la vivienda o de la ampliación así declarada en el plazo establecido en el artículo 1º, de acuerdo con las prescripciones de documentación que prevé el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.) en su artículo 2.2.2.2.

Una vez cumplimentado el trámite y correspondiente evaluación por parte de la Municipalidad, se extenderá un certificado de “Visado Mixto Municipal Ordenanza N° (número de ordenanza que corresponda a la presente)”, con copias debidamente rubricadas por las autoridades Municipales de competencia;

6.2. Construcciones cuya superficie total sea de más de 70 m² y hasta 150 m² se requerirá:

-Presentación de croquis y planillas, por parte del propietario o declarante, con intervención de Profesional respectivo habilitado.

-Declaración jurada por duplicado, figurando al dorso la silueta exterior del inmueble existente con las medidas y ubicación parcelaria (confeccionada por profesional interviniente), a fin de quedar debidamente registradas;

- Memoria Técnico descriptiva en la cual se informe en detalle acerca del estado general de la construcción existente sin permiso, técnico (funcional y estructural) y de habitabilidad; a más de adjuntar la Planilla de Categorización que refleje la situación del inmueble. Ambas requisitorias Visadas por el Colegio Profesional respectivo.

- Fotocopia de un recibo de la “Tasa de Servicios Urbanos” correspondiente al inmueble.

- Adjuntar la documentación técnica de la vivienda o de la ampliación así declarada en el plazo establecido en el artículo 1º, de acuerdo con las prescripciones de documentación que prevé el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.) en su artículo 2.2.2.2.

Una vez cumplimentado el trámite y correspondiente evaluación por parte de la Municipalidad, se extenderá un certificado de “Visado Mixto Municipal Ordenanza N° (número de ordenanza que corresponda a la presente)”, con copias debidamente rubricadas por las autoridades Municipales de competencia.

Artículo 7º.- Quedan expresamente excluidas del presente régimen las edificaciones:

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

7.2.- Que se encontraren incluidas dentro del régimen de preservación patrimonial establecido en la Ordenanza n° 10.075 sus modificatorias y/o ampliatorias.

7.3.- 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.

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

7.5.- 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.

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

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

Artículo 8º.- 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 u organismo que dispondrá la autoridad Municipal, registrada y comunicada como restricción al dominio al Registro Provincial de la Propiedad Inmueble. Dicha situación no generará costos adicionales al Propietario o Declarante.

Artículo 9º.- 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 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 inscriptos dentro de los conceptos que prevé la Ordenanza N° 19.309 en el artículo 2.2.1.-

Artículo 10º.- 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 constatare 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 11º.- 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 12º.-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 (DDJJ) para el cálculo de la Tasa de Servicios Urbanos (TSU) a partir de la fecha de presentación de la solicitud de adhesión al régimen de regularización; 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.

Artículo 13º.- La Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano será la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, quedando facultada para la reglamentación.

Artículo 14º.- 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 de categorías de habitabilidad, promedio de metros cuadrados de viviendas regularizadas y ubicación de las viviendas.

Artículo 15º.- Comuníquese, etc.-

Poleggio Martínez Bordaisco

González Montenegro