



ORDENANZA N° 15/2015

VISTO: La necesidad de regular las situaciones existentes en materia de construcciones realizadas en el Distrito, como consecuencia de la dinámica del crecimiento edilicio que han ido configurando situaciones anómalas, ya sea por falta de obtención del correspondiente permiso o por desajuste entre lo declarado y lo construido.-

Tal situación importa un desmedro para los intereses comunales en tanto se ven afectados en sus aspectos administrativos y tributarios, y también afecta los intereses de los propietarios al no poseer respecto a sus propiedades la documentación correspondiente.-

CONSIDERANDO

Que es necesidad otorgar un registro administrativo a las obras edificadas sin permiso, conformes a obras y/o ampliadas con modificación sustancial al permiso otorgado con violación a las normas vigentes.-

Que la experiencia indica que el mayor porcentual de las obras que no cuentan con permiso y requieren su regularización se refiere a viviendas individuales o pequeños emprendimientos que han sido objeto de autoconstrucción.-

Que sin embargo no son menores las obras que no cumpliendo con la normativa vigente afectan al orden público o de terceros, en la mayoría de los casos en lo que se refieren a las ochavas reglamentarias.-

Que es intención de la actual Comisión Comunal promover que las reglamentaciones vigentes se vayan adecuando a la realidad en el marco de la mayor equidad posible.-

Que a fin de la implementación de tales objetivos resulta necesario efectuar una modificación en los valores porcentuales correspondientes a la tasa de servicios técnicos de Revisión de Planos e inspección de obra que establece la Ordenanza Tributaria N° 01/2015.-

Que el tema fue tratado en reunión de los miembros titulares de la Comisión Comunal llevada a cabo el día 10 de Marzo de 2015, según Acta N° 672.

POR ELLO

LA COMISION COMUNAL EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

Artículo 1°: REGLAMÉNTANSE los trámites de registros administrativos de obras ejecutadas sin permiso previo, en las formas y con los alcances contenidos que a continuación se detallan.-

Artículo 2°: La Sección de Obras Particulares dará curso al trámite de registro de las superficies de edificaciones de aquellas construcciones ejecutadas sin permiso. Si las edificaciones contaran con transgresiones a las normativas vigentes será aplicada la multa correspondiente para cada caso y que más adelante se citan. Cualquier trasgresión a la normativa condiciona a todo el inmueble en su conjunto.-

Artículo 3º: Para la generalidad de las presentaciones se deberá cumplimentar lo siguiente:

- a) **PRESENTACIÓN DE PLANOS:** El plano de regularización deberá contener los gráficos necesarios a fin del correcto entendimiento de la edificación. Deberá llevar la carátula correspondiente, plantas de los diferentes niveles en escala 1:100, fachada principal en escala 1:50, secciones en escala 1:100. Además deberá hacerse el relevamiento de cámaras de inspección, pozos absorbentes y tanques de reservas acotados.
- b) En todos los casos de existencia de infracciones, las mismas deberán quedar asentadas en todos los planos.
- c) El propietario del inmueble deberá firmar una Declaración Jurada manifestando que la construcción a regularizar no se encuentra en "Situación litigiosa por afectación o alteración al Derecho de Propiedad que no afecta Derechos de Terceros, como tampoco implica riesgo por ruinas o inseguridad estructural, o que por cualquier otra causa reviste condiciones de peligro para terceros, y/o sus propietarios o profesionales intervinientes hayan sido denunciados por la Comuna de Pueblo Esther en sede penal por presentar violación a la legislación vigente en esta materia".
- d) En caso de construcciones sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá adjuntarse con la presentación del expediente de registro una visación previa del plano de propiedad horizontal, intervenida por la Sección de Catastro o, en su defecto, nota de la misma Dirección General indicando que no es necesario este requisito para el caso tratado.

Artículo 4º: MODIFÍQUESE el Artículo 23 del CAPÍTULO VIII “DERECHO DE EDIFICACIÓN” de la Ordenanza Tributaria N° 01/2015. El mismo quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 23- Se establece lo siguiente:

Para el cálculo de la Tasa de Revisión de planos e inspección de obras se aplicarán las alícuotas correspondientes que se detallan a continuación. Las mismas se aplicarán sobre el total del monto de obra indicado en la Certificación y/o liquidación de los aportes profesionales visados por el Colegio y/o su monto actualizado según ordenanza N° 01/2010.

- a) En edificaciones nuevas a construir o ampliaciones de las existentes se aplicará como alícuota el cinco por mil (5%).-
- b) En regularización de obras con Final Administrativo se aplicará como alícuota el uno por ciento (1,0%).-
- c) Para el otorgamiento del Final Administrativo Conforme a Obra con modificación sustancial del Permiso de edificación otorgado y/o con violación a las normativas vigentes que establece el Reglamento de edificación la alícuota será la establecida en el inciso b) del presente artículo independientemente de lo abonado al tramitar el permiso de edificación respectivo.-
- d) Obras detectadas sin permiso con acta de inspección y/o ordenamiento de paralización de obra se adicionará un uno coma cinco por ciento (1,5%).-



Artículo 5º: Infracciones a las normativas vigentes – Tabla de Multas

a) Cuando existan transgresiones al Reglamento de edificación se aplicará la alícuota correspondiente para cada caso como se indican en la tabla siguiente y sumándose si fueran varias.

TRANSGRESIÓN	% de aplicación sobre el monto de obra
Pozo absorbente a distancia no reglamentaria	Para todos los casos será el 0,5% del M. Obra Así fuera una o varias infracciones.
Tanque de Reserva a distancia no reglamentaria	
Locales sin iluminación y/o ventilación reglamentaria	
Medianera no reglamentaria	
Vistas a predio lindero	
Pileta - natatorio a distancia no reglamentaria	
Canaleta o faldón de techo cercano o sobre el E.M.	
Falta de canaleta sobre LEC.	0,5% del M. Obra
Ochava no reglamentaria	Sup. Ochava reglam.x I.C.C x 1,8

b) Cuando existan transgresiones a la Ordenanza de Reordenamiento Urbano N° 21/2013 se aplicará la alícuota correspondiente para cada caso como se indican en la tabla siguiente y sumándose si fueran varias

TRANSGRESIÓN	% de aplicación sobre el monto de obra
Invasión del espacio de retiro obligatorio	Superficie de Invasión x ICC x 0,5
Superación de la superficie según FOT	Superficie de Invasión x ICC x 0,5
Superación de la superficie según FOS	Superficie de Invasión x ICC x 0,5
Invasión de la Línea Comunal	Superficie de Invasión x ICC x 15
Superación del coeficiente U.L.	5% del M. Obra

El porcentaje correspondiente se aplicará sobre el total del monto de obra por regularización indicado en la Certificación y/o liquidación de los aportes profesionales visado por el Colegio y/o su monto actualizado según Resolución N° 01/2010.-

El **Índice del Costo de la Construcción (I.C.C)** del INDEC será actualizado cuatrimestralmente todos los meses de abril, agosto y diciembre de cada año.

Artículo 6º: El pago de la Tasa de Revisión de planos e inspección de obra incorporará la multa correspondiente si la hubiere y se abonará al momento de la presentación del expediente de regularización ó en su defecto la primera cuota de convenio. Dicho convenio podrá tener hasta 12 cuotas mensuales consecutivas, siendo el monto mínimo de la cuota de \$200 (pesos doscientos). No se podrán retirar los planos aprobados hasta tanto no se haya terminado de abonar la Tasa y/o convenio respectivo.

Artículo 7º: La aplicación de la presente ordenanza no hace responsable a la Comuna de Pueblo Esther por los perjuicios que pudieran originarse derivados de la ejecución de las



obras, ni por las consecuencias que pudieran derivarse al propietario o terceros por los alcances de la misma.-

Artículo 8º: Cuando se trate de galpones, tinglados y/o instalaciones de todo tipo que no sean con destino de vivienda, deberán ingresar los planos para su aprobación, colocándose en los mismos donde se explicita el destino del local la siguiente leyenda “Uso a determinar según lo establece la Ordenanza Vigente”.

La aplicación de la presente ordenanza no implica viabilidad ni habilitación alguna.-

Artículo 9º: Regístrese, Publíquese y Archívese.-

PUEBLO ESTHER, 11 de Marzo de 2015.-