



2023

"Año de la juventud para liderar el desarrollo sostenible y la economía del conocimiento; de la resiliencia ante el cambio climático y de la agricultura familiar como sistema productivo que garantiza la soberanía alimentaria"



EXPTE. HCD N° 2329-I-2023.-

HONORABLE CONCEJO:

Vuestras **COMISIONES DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO y de HACIENDA Y PRESUPUESTO**, han considerado el **Expediente HCD N° 2329-I-23**, Proyecto de Ordenanza presentado por el Intendente Municipal Lalo Stelatto, para crear un Régimen Especial y Temporal de REGULARIZACION DE OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EXISTENTES. -

Y, por las razones que dará la miembro informante de las Comisiones, Concejala **María Eva Jiménez**, os aconseja la aprobación de la siguiente:

ORDENANZA

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

CAPITULO I

REGULARIZACIÓN DE OBRAS QUE NO SE AJUSTEN A LAS NORMATIVAS VIGENTES, EXISTENTES A LA FECHA DE PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE ORDENANZA EN EL BOLETÍN OFICIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 1°.- CRÉASE un Régimen Especial y Temporal de Regularización de Construcciones y Obras existentes que no se ajusten a lo establecido en el Código de Edificación y Ordenanza de Ordenamiento Urbanístico.-

ARTÍCULO 2°.-OBJETIVO. El objetivo del presente Régimen alcanza a las obras o intervenciones que se encuentren finalizadas a la fecha de publicación de la presente Ordenanza en el Boletín Oficial Municipal, y que por su estado de avance y relacionamiento con el proyecto global no pueden ser subsanadas.-

ARTÍCULO 3°.-PLAZO. El propietario de una obra que se encuentre en las condiciones anteriormente descriptas, tendrá un plazo de seis (6) meses contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Boletín Oficial Municipal, para acreditar la materialización de la obra y dar inicio al trámite de Regularización.-

El plazo precitado, podrá ser prorrogado por única vez y por idéntico periodo, a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal. -

ARTÍCULO 4°.- LOS planos que se presenten en el marco del Régimen mencionado en el Artículo 1°, serán evaluados por las áreas competentes del Departamento Ejecutivo Municipal a los fines de su visado. Sin perjuicio de que la obra esté finalizada, la Municipalidad podrá requerir cuando sea factible, adecuaciones o adiciones a los fines de brindar mayor seguridad a la edificación. Una vez cumplimentado con ello, y cuando corresponda, se entregará el correspondiente Certificado de Obra Regularizada.-

ARTÍCULO 5°.-QUEDAN excluidas del presente régimen las siguientes edificaciones:

- aquellas que transgredan los Usos del Suelo previstos en las Ordenanzas de Ordenamiento Urbanístico por incompatibilidades en la actividad;
- aquellas obras paralizadas por poner en riesgo la vida o la seguridad de las personas que la habitaren, o sus vecinos;
- aquellas obras de dominio privado que hayan sido ejecutadas invadiendo el dominio público y/o emplazadas sobre afectaciones y/o restricciones al dominio privado;
- aquellas que atenten contra la seguridad, salubridad e higiene, con previa intervención y constatación de la autoridad competente;
- aquellas que afecten partes comunes y no cuenten con la conformidad de los copropietarios, según lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación;
- abras en ejecución que se encuentren judicializadas.-

ARTÍCULO 6°.- REGULARIZACIÓN de obras que no se ajusten a las normativas vigentes. El propietario de una obra que no se ajuste a las normativas vigentes, que cumpla con las previsiones establecidas en la presente Ordenanza, podrá solicitar la regularización de la misma en un plazo no mayor a seis (6) meses, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Boletín Oficial Municipal, debiendo presentar a tales fines planos que reflejen lo efectivamente construido, y acreditar el pago de la tasa de Derechos de Construcción, según sea determinado de conformidad con la normativa vigente al momento de dicha presentación. -



2023

"Año de la juventud para liderar el desarrollo sostenible y la economía del conocimiento; de la resiliencia ante el cambio climático y de la agricultura familiar como sistema productivo que garantiza la soberanía alimentaria"



EXPTE. HCD N° 2329-I-2023.-

ARTÍCULO 7°.- RECARGOS. Por tratarse de una obra que no se ajuste a las normativas vigentes la tasa de Derechos Construcción tendrá los siguientes recargos:

- a. cuatrocientos por ciento (400%) para obras que posean menos de cien metros cuadrados (100m²) de superficie total antirreglamentariamente construida;
- b. seiscientos por ciento (600%) para obras cuya superficie total construida en contravención a las normas supere los cien metros cuadrados (100m²), y hasta quinientos metros cuadrados (500m²) inclusive;
- c. ochocientos por ciento (800%) para obras cuya superficie total construida en contravención a las normas supere los quinientos metros cuadrados (500m²), y hasta mil metros cuadrados (1000m²) inclusive;
- d. mil por ciento (1000%) para obras cuya superficie total construida en contravención a las normas supere los mil metros cuadrados (1000m²) y hasta dos mil quinientos metros cuadrados inclusive (2.500 m²);
- e. dos mil por ciento (2000%) para obras cuya superficie total construida en contravención a las normas supere los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) y hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) inclusive;
- f. trescientos (300%) en obras o edificios de vivienda multifamiliar, por cada módulo de cochera faltante;
- g. trescientos por ciento (300%) en los casos en que se haya excedido el Factor de Ocupación del Suelo máximo permitido para el distrito correspondiente;
- h. quinientos por ciento (500%) para las obras que hayan sido ejecutadas con demoliciones sin permiso, sobre inmuebles que poseían interés patrimonial según Ordenanza III – N° 179;
- a. toda obra que presente superficie de patios internos menores a las requeridas, corresponderá un recargo de doscientos cincuenta por ciento (250%) de la superficie total faltante.-

ARTÍCULO 8°.- PAGO DEL FONDO DE DESARROLLO URBANO DE OBRA EN CONTRAVENCIÓN. Respecto de aquellas obras en contravención que según las normativas vigentes deban acreditar el pago del Fondo de Desarrollo Urbano, deberán afrontar un recargo de sesenta y cinco por ciento (65%) sobre esta tasa, respecto a los metros cuadrados que se consideren como antirreglamentarios.-

ARTÍCULO 9°.- LOS propietarios de las obras comprendidas en el presente régimen deberán acreditar el libre deuda de la Tasa General de Inmuebles (TGI) por cada unidad funcional existente.-

En caso de no contar con el mismo, a los efectos de su regularización fiscal, deberán presentar una declaración jurada detallando la cantidad de unidades funcionales pertenecientes a la edificación, a fin de actualizar la Partida Inmobiliaria y generar la liquidación correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 138° de la Ordenanza XVII N° 15 (Código Fiscal Municipal) Los propietarios serán solidariamente responsables por el pago de los gravámenes adeudados por unidad funcional existente, independientemente de que exista o no final de obra.-

CAPITULO II

DISPOSICIONES PARA OBRAS QUE CUENTAN CON LA APROBACIÓN POR VÍA DE EXCEPCIÓN A NORMAS VIGENTES

ARTÍCULO 10°.- TODA obra que cuente con la aprobación por vía de excepción a normativas vigentes, deberá abonar un recargo del 100% de los importes establecidos en el Artículo 7° de la presente Ordenanza.-

Se aplicará igual recargo para las obras que no se ajusten a las normativas vigentes, que inicien el proceso de regulación vencido el plazo establecido en el Artículo 3°.-

ARTÍCULO 11°.- QUEDAN excluidos del presente régimen las viviendas unifamiliares y multifamiliares de carácter popular.-

ARTÍCULO 12°.- Aquellas obras ejecutadas que no se ajusten a las normativas vigentes obligadas a acreditar el pago del Fondo de Desarrollo Urbano, deberán abonar un recargo del ciento treinta por ciento (130%) sobre esta tasa, respecto a los metros cuadrados considerados como antirreglamentarios.-

ARTÍCULO 13°.- LAS EMPRESAS, los desarrolladores inmobiliarios, los propietarios, o los profesionales que obtengan reiteradamente la aprobación de excepciones a las normas vigentes, serán considerados reincidentes a los fines de la presente Ordenanza.

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá crear un Registro de las obras ejecutadas que cuentan con la aprobación de excepciones a las normativas vigentes, que contenga los datos de las empresas, de los propietarios y de los profesionales intervinientes en dichas obras.-

ARTÍCULO 14°.- REINCIDENCIA. A partir de la tercera obra que cualquiera de los casos mencionados en el Artículo



2023

"Año de la juventud para liderar el desarrollo sostenible y la economía del conocimiento; de la resiliencia ante el cambio climático y de la agricultura familiar como sistema productivo que garantiza la soberanía alimentaria"



EXPTE. HCD N° 2329-I-2023.-

precedente obtenga su aprobación por vía de excepción a las normas vigentes, serán pasibles de un recargo del 100% de lo que corresponda abonar según lo establecido en el Artículo 10 °. Dicho recargo se incrementará en igual porcentaje por cada obra posterior que haya obtenido la aprobación de la excepción a la normativa vigente.-

Estos recargos deberán ser contemplados en la Ordenanza que aprueba la excepción, previa consulta al Registro del Departamento Ejecutivo Municipal, mencionado en el párrafo apartado del Artículo 13°, para verificar su reincidencia.-

ARTÍCULO 14°.- CONVENIO ESPECIAL DE PAGO. AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar un plan especial de pago para el cobro de los recargos establecidos en la presente Ordenanza, cuando el Departamento Ejecutivo Municipal considere conveniente.-

ARTÍCULO 15°.- DE FORMA.-

SALA DE COMISIONES, 22 de noviembre de 2023.-

Firmantes

Concejal Jimenez Maria Eva
Concejal Martinez Ramon
Concejal Dachary Mariela
Concejal Koch Santiago
Concejal Haysler Marlene
Concejal Fonseca Francisco