



Honorable Concejo Deliberante de Admirante Brown
1983 - 40 Años de Democracia - 2023

EXPTE. D.E. 4003-79234/23.-

VISTO:

El Expte. D.E. 4003-79234/23, por el cual el Departamento Ejecutivo del Municipio de Admirante Brown eleva Proyecto de Ordenanza de Empadronamiento y Registración de Obras que exceden los índices urbanísticos de las reglamentaciones en vigencia, y

CONSIDERANDO:

Que luego de un diagnóstico de la situación de las obras particulares en el municipio, en especial las que no cumplimentan con los parámetros de las normas municipales como así tampoco con las previsiones del Decreto Ley 8912/77, resulta necesario clarificar y sanear los hechos existentes que no pudieron hacerlo en anteriores oportunidades y que sigue siendo necesario prever y convalidar los cambios físicos que se llevaran adelante sobre el territorio haciendo cumplir lo reglamentado sin excepción,

Que existe un elevado número de este tipo de construcciones no encuadradas dentro del Decreto Ley 8912/77 y en contravención con las ordenanzas vigentes, que no fueron oportunamente registradas, revistiendo en consecuencia el carácter de clandestinas,

Que resulta necesario para ello implementar una norma que permita regularizar esta situación,

Que se deben establecer parámetros para este tipo de construcciones, teniendo especial atención a aquellas que se ejecutaron con una necesidad de tipo social, de la que se ejecutaron en forma evasiva a la normativa con total conocimiento de la misma evidenciando un total desinterés en el cumplimiento de las obligaciones por parte de propietarios y profesionales para con esta comuna, sin medir los prejuicios que con este accionar se produce.

Que, en otros casos, para realizar mejoras edilicias en los inmuebles, y para acondicionarlos para la actividad que pretendan desarrollar en ellos, y la posterior habilitación municipal correspondiente, es necesario contar con un documento que convalide la regularización de dicho bien frente al estado municipal,

Que teniendo en cuenta que lo propiciado contribuirá a establecer un orden sobre todo respeto por las normativas vigentes por parte de los profesionales de construcción, responsables también de mejorar la calidad urbana y por consiguiente de elevar la calidad de vida dentro del territorio de Admirante Brown.

Que la temática ha sido analizada en Comisión en este Honorable Cuerpo y se ha resuelto legislar al respecto a fin de facilitar la regularización y empadronamiento de dichos inmuebles.

Que este Honorable Cuerpo se encuentra facultado, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Orgánica de las Municipalidades, a sancionar la correspondiente norma administrativa para cumplimentar las presentes actuaciones,

CARLOS DE LOS SANTOS
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante



Lic. NICOLAS JAWTUSCHENKO
Presidente
Honorable Concejo Deliberante



Honorable Concejo Deliberante de Admirante Brown
1983 - 40 Años de Democracia - 2023

EXPTE. D.E. 4003-79234/23.-

2//.-

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 13.234

ARTICULO 1°: Autorízase al Departamento Ejecutivo, a partir de la promulgación de la presente y por el plazo de trescientos sesenta (360) días corridos, a incorporar con carácter de "Obra Empadronada" a aquellas parcelas que contengan obras construidas con o sin el correspondiente permiso municipal y en contravención con la ley 8912, y como "Obra Registrada" a aquellas parcelas que contengan obras construidas con o sin el correspondiente permiso municipal que sin estar en contravención a la Ley N° 8912 si están en contravención con las ordenanzas y reglamentaciones municipales vigentes.

ARTICULO 2°: El órgano de aplicación de la presente Ordenanza como así también del seguimiento y registro de las tramitaciones relacionadas con ella, será la Secretaría de Infraestructura, Planificación y Servicios Públicos.

ARTICULO 3°: Podrán incorporarse al régimen de esta ordenanza, todas aquellas construcciones en general, que hasta el 2 de ENERO de 2022 cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Se exigirá que las obras con o sin permiso municipal, se encuentren finalizadas y las que se encuentren en proceso de finalización posean 100% de la estructura portante, el 100% de la mampostería, el 100% de la cubierta y en las zonas sin servicios cloacales deberán además tener el 100% de las obras de infraestructura sanitaria terminada.
- b) Cuando las construcciones superen los 100 m² totales y su destino fuese comercial, deberán prever estacionamiento y lugar de carga y descarga dentro del predio si así correspondiese (establécese como comercial a todo aquel destino que no sea vivienda exclusivamente) según ordenanzas vigentes.
- c) Las obras deberán cumplir con las normas de habitabilidad, salidas de emergencia, incendio, salubridad y otras establecidas en las Ordenanza N° 7394/99 Y en todas aquellas que se refieran a los usos o actividades que se desarrollen.
- d) Presentar junto con la documentación a aprobar, una Declaración Jurada de responsabilidad civil firmada a cargo del propietario.

ARTICULO 4°: No podrán ser empadronadas y/o registradas a la presente Ordenanza promulgada las siguientes construcciones:

- a) Construcciones cuyo uso no sea admitido en la zona.
- b) Construcciones que no cumplan con las condiciones de seguridad establecidas en la Ordenanza 7394/99, (Incendio, salida de emergencia, etc.)
- e) Construcciones que se localicen en la franja de 15 metros linderas a las márgenes de los arroyos.
- d) Construcciones que reemplacen edificios catalogados, en cualquiera de sus tres categorías, que hayan sido demolidos sin contar con Declaratoria de Ruina y superen los indicadores urbanísticos del bien original.

CARLOS DE LOS SANTOS
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante



L.C. NICOLAS JAWTUSCHENKO
Presidente
Honorable Concejo Deliberante



Honorable Concejo Deliberante de Admirante Brown
1983 - 40 Años de Democracia - 2023

EXPTE. D.E. 4003-79234/23.-

3//.-

- e) Construcciones en edificios que posean Protección Integral, Estructural, Contextual y Cautelar, que no cumplimenten lo establecido en el Art. 2.2.8, de la Ordenanza 9371/10.
- f) Construcciones que, localizadas en Distritos de Protección Patrimonial, superen el plano de altura máximo establecido para las mismas.
- g) Construcciones que hayan requerido la extracción de un árbol protegido, sin autorización del D.E., según lo establecido en la Ordenanza 9371/10, inc. 2.2.16.
- h) Construcciones que cuenten con clausura ratificada vigente.
- i) Construcciones que hayan contado con violación de clausura.
- j) Todas aquellas edificaciones con altura superior a lo establecido en las ordenanzas 3500 con sus modificatorias 7577/00 .7624/00, 11366 u modificatoria vigente; cualquiera sea su antigüedad y destino.

ARTICULO 5°: En los casos citados en el artículo precedente, el Departamento Ejecutivo, está facultado para ordenar la demolición de la obra en forma total o parcial según se requiera, para dar cumplimiento a las exigencias establecidas, para dicha zona o edificio, en la Ordenanza 3500179 y sus ordenanzas modificatorias vigentes.

ARTICULO 6°: Deberá constar en la carátula del plano a empadronar y/o registrar, que el mismo se efectúa de acuerdo a la presente Ordenanza promulgada y que en caso de futuras modificaciones y/o ampliaciones deberá adaptar toda la construcción a los factores de ocupación establecidos en el Decreto Ley 8912.

ARTICULO 7°: Cuando las construcciones a empadronar y/o a registrar se localicen, en forma parcial o total, en sectores de la parcela que posean restricción al dominio, su empadronamiento o registro será de carácter "precario".
A tal fin, el propietario deberá presentar una Declaración Jurada realizada ante escribano público, donde manifieste que sabe y le consta que el hecho de la incorporación a los padrones municipales no significa subsistencia definitiva de dicha obra y constará, en dicha declaración, que "acepta que la Autoridad Municipal o Provincial podrá ordenar la demolición de la construcción erigida en el espacio sobre el cual existe la restricción, para la ejecución de obras, ensanche de vialidades, ordenamiento urbanístico, seguridad, etc., por la cual pesa la restricción, renunciando a reclamar indemnización o compensación alguna por daños y perjuicios o mayor valor, estando a su cuenta y cargo los trabajos necesarios para liberar el espacio indebidamente ocupado".
Dicha "Declaración" deberá constar en el expediente de empadronamiento, y será condición requerida para que la D.U.S., registre con carácter de "precaria", dicha construcción.

ARTICULO 8°: Los propietarios y/o profesionales que falseen datos de la Declaración Jurada o tergiversen los hechos existentes serán sancionados conforme la normativa vigente, de acuerdo a la importancia de la infracción y sin perjuicio de la responsabilidad penal que pudiera corresponderles.

ARTICULO 9°: Para el inicio del trámite bajo el marco de la presente Ordenanza, los interesados deberán presentar por Mesa General de Entradas la siguiente documentación:

- a) Declaración jurada (según modelo anexo 1), con el correspondiente timbrado, indicando datos de la titularidad del dominio, nomenclatura catastral y superficies a regularizar.

CARLOS DE LOS SANTOS
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante



Lt. NICOLAS JAWTUSCHENKO
Presidente
Honorable Concejo Deliberante



Honorable Concejo Deliberante de Almirante Brown
1983 - 40 Años de Democracia - 2023

EXPTE. D.E. 4003-79234/23.-

4//.-

- b) Una (1) copia de plano de obra de acuerdo a las normas de presentación establecidas en el Código Edificación y Ordenanzas vigentes.
- e) El profesional actuante y/o recurrente deberá proporcionar fotografías actualizadas del frente, contrafrente y fondo de la propiedad a incorporar.
- d) Tanto el profesional como el/los propietario/s del inmueble deberán presentar sin excepción un Libre Deuda de infractores, expedido por el Tribunal Municipal pendientes de resolución y/o de deuda dineraria líquida y exigible.
- e) El libre de Deuda de las tasas municipales o Certificado de Plan de pago en cuotas de las mismas será exigido al momento de la presentación de la correspondiente Carpeta Técnica.

Luego será girado el Expediente a la Dirección de Uso de Suelo, que lo diligenciará a inspector de zona. Una vez dado el conforme de la inspección, el procedimiento administrativo a seguir para la presentación de Carpeta Técnica será el utilizado habitualmente de acuerdo al Decreto N° 735/07 vigente.

ARTICULO 10°: Las construcciones que ya se hayan acogido a un empadronamiento anterior podrán:

- a) Reempadronar nuevas superficies si la antigüedad de las construcciones supera los cinco años desde el empadronamiento anterior bajo cualquier Ordenanza promulgada a tal efecto, siempre y cuando no infrinjan el artículo 4° de la presente Ordenanza.
- b) Los derechos de construcción contemplados en los artículos 15, 16 y 17 de la presente Ordenanza sufrirán un incremento para las superficies a reempadronar del 200% (doscientos por ciento) sobre los valores estipulados en dichos artículos.
- c) En todos los casos donde se presuma la cantidad mayor a 4 (cuatro) unidades funcionales, cualquiera fuera su destino, el plano reempadronado llevara la leyenda "No apto para subdividir bajo régimen de Propiedad Horizontal",

Las construcciones a reempadronar con una antigüedad menor a cinco (5) años desde el empadronamiento anterior serán sujeto de análisis y aprobación por parte de la Secretaría de Infraestructura, Planificación y Servicios Públicos en base a los antecedentes de la obra y el destino de la misma siendo de aplicación el articulado precedente para los casos en que se contemple el reempadronamiento de dichas construcciones. A tal efecto será de aplicación un incremento del coeficiente del 400% (cuatrocientos por ciento) sobre los valores de nuevas superficies a reempadronar y del 200% (doscientos por ciento) sobre las superficies ya empadronadas y/o aprobadas por Ordenanzas anteriores por encima de los derechos de construcción contemplados en los artículos 15, 16 y 17 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 11°: Las construcciones que hayan sido clausuradas podrán empadronar superficies, siempre y cuando no infrinjan el artículo 4° de la presente Ordenanza.

Los derechos de construcción contemplados en los artículos 15, 16 y 17 de la presente Ordenanza sufrirán un incremento para las superficies a empadronar del 200% (doscientos por ciento) por sobre los valores estipulados en dichos artículos.

ARTICULO 12°: Las construcciones a empadronar deberán cumplir con la Ordenanza N° 11.591/19, en caso de manifestar la imposibilidad de ejecución de las obras de retención de agua, el recurrente podrá solicitar quedar exceptuado de su cumplimiento.

CARLOS DE LOS SANTOS
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante



Lic. NICOLAS JAWTUSCHENKO
Presidente
Honorable Concejo Deliberante



Honorable Concejo Deliberante de Admirante Brown
1983 - 40 Años de Democracia - 2023

EXPTE. D.E. 4003-79234/23.-

5//.-

Para ello deberá solicitar a la Subsecretaria de Infraestructura la aprobación del cálculo del volumen del reservorio a construir y la evaluación de la posibilidad de excepción. En caso de ser afirmativo, abonará un cargo equivalente a 10 (diez) metros cuadrados cubiertos de derechos de construcción determinados de acuerdo a dicha ordenanza por cada 1 (un) metro cúbico de reservorio exceptuado.

ARTICULO 13°: Las obras a empadronar y/o registrar deberán abonar las multas establecidas en la ordenanza en vigencia cuando hubieran sido intimadas por actas anteriores a la presentación del trámite por la presente ordenanza.

ARTICULO 14°: Las obras a registrar y/o empadronar serán calificadas y categorizadas en reglamentarias y no reglamentarias en virtud de su grado de apartamiento respecto de las reglamentaciones relativas al uso del suelo, indicadores urbanísticos (FOS, FOT, Densidad), y limitaciones al volumen construible (retiros de frente, fondo, laterales, plano límite de altura), así como la habitabilidad y seguridad resultantes de la totalidad o parcialidades erigidas sin permiso municipal.

ARTICULO 15°: Las construcciones empadronadas y/o registradas por la presente Ordenanza sufrirán un incremento sobre las tasas correspondientes a los Derechos de Construcción según la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente del 100 % (cien por ciento) para las obras sin permiso reglamentarias y del 200% (doscientos por ciento) para las obras sin permiso no reglamentarias.

ARTICULO 16°: Las construcciones autorizadas por la presente ordenanza sufrirán un incremento sobre las tasas correspondientes a los Derechos de Construcción según la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente del 300 % (trescientos por ciento) para las obras sin permiso no reglamentarias ubicadas en las zonificaciones comprendidas en las ordenanzas respectivas vigentes como: RCU, CC1, CC2, CC3, CC4, R4a, C4, I1, I2 y bandas de circulación 1 y 2 (B1 Y B2)

ARTICULO 17°: El recargo aplicado a los Derechos de Construcción para edificaciones sin permiso municipal en los articulas precedentes tendrá una reducción del 100 % (cien por ciento) para viviendas unifamiliares y/o edificaciones hasta 100 m2 totales.

Los descuentos no serán aplicables para destinos comerciales y vivienda multifamiliar ubicados en las zonificaciones comprendidas en las ordenanzas respectivas vigentes como: RCU, CC1, CC2, CC3, CC4, R4a, C4, I1, I2 y bandas de circulación 1 y 2 (81 Y 82)

ARTICULO 18°: Las obras incorporadas a la Ordenanza N° 9362/10, 10737/16, 12177/20 y 12864/22 que no hayan tenido trámite de finalización con plano aprobado o liquidación de derechos de construcción podrán continuar, ante el requerimiento de los recurrentes, con las tramitaciones correspondientes en las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

ARTICULO 19°: Cumplido el plazo establecido en el Artículo 1°, los recurrentes contarán con un plazo máximo de 180 días (ciento ochenta) posteriores a dicho vencimiento para cumplimentar con todas las tramitaciones correspondientes para el empadronamiento de las construcciones declaradas, vencido dicho plazo se dará por

CARLOS DE LOS SANTOS
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante



Lic. NICOLAS WATUSCHENKO
Presidente
Honorable Concejo Deliberante



Honorable Concejo Deliberante de Admirante Brown
1983 - 40 Años de Democracia - 2023

EXPTE. D.E. 4003-79234/23.-

6//.-

concluido toda la tramitación sin opción de continuidad archivando las actuaciones pertinentes.

ARTICULO 20°: Conforme el artículo precedente, el Departamento Ejecutivo se reserva el derecho en caso de incumplimiento de los plazos establecidos a incorporar de oficio las construcciones declaradas generando las tasas y derechos de construcción correspondientes. Sin perjuicio de la intervención de la Justicia Municipal de Faltas, se procederá a anotar preventivamente el cargo en la partida de contribuyentes

ARTICULO 21°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a organizar una campaña publicitaria con el objeto de difundir la presente norma a los efectos de que la comunidad tome conocimiento de la misma, como así también todas las medidas complementarias que contribuyan a su mejor aplicación.

ARTICULO 22°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza.

ARTICULO 23°: Dese al Libro de Ordenanzas, Comuníquese al Departamento Ejecutivo, Publíquese y Oportunamente, ARCHIVASE.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES.

| |
|------------------------|
| H. Concejo Deliberante |
| E |
| R |
| C |
| A |

CARLOS DE LOS SANTOS
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante



Lic. NICOLAS MWTUSCHENKO
Presidente
Honorable Concejo Deliberante