



Expediente D.E.: 10582-3-2012
Expediente H.C.D.: 1546-D-14
Nº de registro: O-16134
Fecha de sanción: 17/07/2014
Fecha de promulgación: 18/07/2014
Decreto de promulgación: 1934-14

ORDENANZA Nº 21803

RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Artículo 1º.- Establécese un régimen excepcional y transitorio durante noventa (90) días corridos a partir de la publicación de la presente, a los fines de la declaración de construcciones existentes ejecutadas parcial o totalmente sin la correspondiente autorización municipal destinadas a: a) vivienda unifamiliar y multifamiliar de planta baja y hasta tres (3) pisos superiores, incluidos los casos inherentes a locales comerciales y/o de servicios anexos a la misma. Hasta tres (3) pequeños locales comerciales agrupados, reglamentarios según el COT; cuya superficie no exceda los 150 m² b) asociaciones o sociedades de fomento o sindicales, organizaciones no gubernamentales (ONG), entidades de bien público, asociaciones culturales y centros de jubilados y c) establecimientos educativos y de salud y clubes deportivos, excluyendo durante dicho lapso el procedimiento administrativo ordinario de regularización edilicia a través de los Juzgados Municipales de Faltas, y de conformidad con las condiciones indicadas en los siguientes artículos.

Artículo 2º.- Este régimen alcanzará a las construcciones existentes ejecutadas parcial o totalmente, con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente. A tal efecto se considera construcción parcialmente ejecutada a la que cuente como mínimo con: estructura resistente, mampostería de elevación y cubierta.

Artículo 3º.- Quedan expresamente excluidas del presente régimen las siguientes edificaciones:

- a) las emplazadas en zonas de riesgo, protección o afectadas por servidumbres de electroducto o gasoducto;
- b) las situadas en parcelas declaradas de utilidad pública y/o sujetas a expropiación;
- c) las que atenten contra la seguridad, salubridad e higiene pública;
- d) las que se encontraren incluidas dentro del régimen de preservación patrimonial establecido por la Ordenanza 10075 y sus modificatorias;
- e) las antirreglamentarias en las que por razones de interés público, a juicio de la autoridad de aplicación, deban ser excluidas.

Artículo 4º.- Durante la vigencia del presente, los solicitantes que declaren construcciones existentes fuera del perfil reglamentario pagarán la Tasa Diferenciada por Servicios Técnicos de la Construcción incrementada en una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor mínimo de la multa que hubiese correspondido aplicar conforme a la Tabla de Sanciones Pecuniarias establecida en el artículo 2.8.2.2 de la Ordenanza 6997 - Reglamento General de Construcciones, a excepción de los casos previstos en el artículo 6º del presente régimen. En los casos de vivienda unifamiliar única y de uso permanente, inscripta

en los tipos de categorización "C" establecidos por ARBA, no se aplicará el incremento mencionado en el presente artículo.

Artículo 5º.- La forma de pago será al contado, con un descuento del diez por ciento (10%), o con un anticipo del diez por ciento (10%) 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 a las siguientes posibilidades:

- a) pago financiado en hasta seis (6) cuotas: interés del uno por ciento (1%) mensual sobre saldo.
- b) Pago financiado en hasta doce (12) cuotas: interés del uno con cinco por ciento (1,5%) mensual sobre saldo.

Artículo 6º.- Recibirán el beneficio adicional de una reducción del cien por ciento (100%) sobre la Tasa Diferenciada por Servicios Técnicos de la Construcción, los casos de vivienda unifamiliar única y de uso permanente, de tipo económico, inscripta en los tipos de categorización "D o E" establecidos por ARBA, de hasta 90 metros cuadrados de superficie total construida, pudiendo estar asociada a local de uso comercial que no supere el treinta por ciento (30 %) de dicha superficie.

Artículo 7º.- Recibirán el beneficio adicional de una reducción del cincuenta por ciento (50%) sobre la Tasa Diferenciada por Servicios Técnicos de la Construcción, sin incremento alguno, los siguientes casos:

- a.- Asociaciones o sociedades de fomento o sindicales, organizaciones no gubernamentales (ONG), entidades de bien público, asociaciones culturales y centros de jubilados.
- b.- Establecimientos educativos y de salud y clubes deportivos.

La modalidad de pago para dichos casos será, mediante un anticipo del diez por ciento (10%) y doce (12) cuotas iguales, mensuales y consecutivas.

Artículo 8º.- Establécese para todos los casos previstos en la presente que cuando de la declaración presentada surja la superación de más de un indicador básico de ocupación y/o norma de tejido urbano, el incremento que refiere a un porcentaje del valor de la multa mínima, según corresponda por la antireglamentariedad del caso, se aplicará exclusivamente sobre el parámetro urbanístico que implique la mayor erogación.

Cuando el indicador superado sea la Densidad Poblacional Neta Máxima (Dn) se considerará, para la aplicación de la Tabla de Sanciones Pecuniarias, doce (12) metros cuadrados por cada habitante en exceso.

Artículo 9º.- A los efectos de obtener los beneficios citados, los peticionantes deberán dar total y debido cumplimiento a los requisitos técnicos y administrativos para la aprobación de la documentación respectiva y abonar la tasa pertinente, dentro del plazo de vigencia del régimen establecido por los artículos 10º y 11º.

Artículo 10º.- Los trámites se iniciarán en todos los casos vía "web" a través de la página oficial de Mar del Plata, mediante la declaración de los datos requeridos en la solicitud de regularización dentro de los noventa (90) días corridos a partir de la publicación del presente, lapso en el cual también deberá ser abonada la liquidación de la Tasa Diferenciada por Servicios Técnicos de la Construcción o, en su defecto, el monto correspondiente al anticipo.

Artículo 11º.- Cumplido el plazo establecido en el artículo 10º, se establece un lapso de ciento veinte (120) días corridos para presentar la documentación técnica



prescripta en la Sección 2 Capítulo 2 Artículo 2 Inciso 2 de la Ordenanza 6997 "Reglamento General de Construcciones" y sus modificatorias. La autoridad de aplicación queda facultada para requerir cualquier tipo de documentación técnica que prevea o evite riesgo a la seguridad pública.

Artículo 12º.- Los solicitantes cuyos trámites de regularización se encontraren iniciados al momento de la puesta en vigencia de la presente, aún no aprobados o visados, y que cuenten o no con sentencia firme o apelada del Juzgado Municipal de Faltas o de la Justicia Ordinaria disponiendo proceder a su adecuación y/o demolición, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza 4544, "Código Contravencional", podrán adherirse al régimen establecido en la presente sólo cuando el interesado demuestre la enajenación y/u ocupación de las unidades involucradas y se verifique la estabilidad de la estructura edilicia mediante informe técnico suscripto por profesional con incumbencia, debiendo ello ser considerado y evaluado en forma individual por el organismo técnico competente, para su posterior admisión por parte del Departamento Ejecutivo. A tal efecto y considerando la instancia contravencional extrema en la cual se encuentran los casos con sentencia firme o apelada mencionados, éstos se encontrarán gravados con un incremento adicional del ciento cincuenta por ciento (150 %) a aplicar sobre los valores que surgen de la Tasa Diferenciada por Servicios Técnicos de la Construcción incrementada, conforme establece el artículo 4º de la presente.

Artículo 13º.- 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 incumplimientos de 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 presente régimen con la consecuente pérdida de beneficios, sin perjuicio de dar intervención a la Justicia Municipal de Faltas, si correspondiere. Cuando fuere responsable del incumplimiento algún profesional, la autoridad de aplicación aplicará las sanciones previstas en la normativa vigente y enviará los antecedentes al Consejo o Colegio Profesional respectivo. Podrá disponerse, asimismo, la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate el incumplimiento.

Artículo 14º.- La regularización establecida en el presente régimen no implicará admisión de uso de suelo ni la habilitación del uso al que se destinen los inmuebles. Las normas de seguridad vigentes deberán cumplimentarse en forma previa a la aprobación y/o visado de los planos.

Artículo 15º.- Cumplimentados los requisitos establecidos en el presente, se aprobarán las construcciones que cumplan con las normas vigentes, insertando en los planos un sello con la leyenda: "OBRA REGLAMENTARIA - APROBADA/ORDENANZA N°....". Con aquellas que no cumplan, se visarán los planos y se colocará en los mismos un sello que rece: "OBRA ANTIRREGLAMENTARIA - REGULARIZADA / ORDENANZA N°...."

En ambos casos, cuando hubiere trabajos faltantes deberá presentarse contrato profesional visado por el colegio pertinente, referido a medición e informe, proyecto, dirección y construcción por dichas tareas, según corresponda.

En el caso que los recurrentes no posean escritura traslativa de dominio, en la carátula de los planos se especificará: TENEDOR, no propietario en tanto que, la

Dirección de Obras Privadas agregará en el sitio destinado a la firma del propietario la siguiente leyenda: SIN ACREDITAR TITULARIDAD, se aprueba o regulariza, según corresponda.

Artículo 16º.- El Departamento Ejecutivo no tramitará excepciones al uso de suelo prohibido, de construcciones antirreglamentarias regularizadas por la presente ordenanza.

Artículo 17º.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a prorrogar por única vez y por un plazo de treinta (30) días corridos el presente régimen.

Artículo 18º.- La Secretaría de Planeamiento Urbano será la autoridad de aplicación de la presente ordenanza quedando facultada para la reglamentación de la misma.

Artículo 19º.- Comuníquese, etc.-

**Pérez
Castorina**

**Rosso
Pulti**