



*Intendencia Municipal
Rosario*

DECRETO _____ N° 1454

Rosario, "CUNA DE LA BANDERA", 10 de julio de 2008.

VISTO:

La promulgación de la Ordenanza N° 8.269/08 que establece una nueva forma de cálculo y tramitación para la Tasa por Revisión de Planos e Inspección de Obras.

CONSIDERANDO:

Que dentro de las modificaciones establecidas se encuentran aquellas que atienden a los trámites de registro administrativo de obras ejecutadas sin permiso municipal,

Que la ordenanza deroga las tramitaciones anteriores en este sentido, disponiendo el Departamento Ejecutivo Municipal reglamente las tramitaciones indicadas en consecuencia con las modificaciones planteadas.

Por todo lo expuesto, en uso de sus atribuciones:

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA:

Artículo 1º.- REGLAMÉNTANSE los trámites de registros administrativos de obras ejecutadas sin permiso previo, previstos en la Ordenanza N° 8.269/08, y atendiendo al artículo 9º de la misma, en las formas y con los alcances contenidos en las disposiciones complementarias que a continuación se detallan.

Artículo 2º.- La Dirección General de Obras Particulares no dará curso al trámite de registro de edificaciones a aquellas construcciones con transgresiones al Reglamento de Edificación las cuales afecten la seguridad en espacios comunes. Dichas transgresiones deberán obligatoriamente adecuarse a las normativas vigentes.

Las cuestiones de seguridad que deben respetarse son: Ochavas (no se admitirán ochavas antirreglamentarias); Medios exigidos contra incendio, Caja de escalera y Antecámara para acceder a la caja de escaleras; Salidas de emergencia; Barandas en escaleras, balcones y terrazas accesibles (siempre en espacios comunes, no se incluye la vivienda individual).

Con respecto a las situaciones que afecten derechos de terceros, sólo se aceptarán:

1. medianeras y cercos divisorios antirreglamentarios, con la condición que en el poliéster y las copias de planos correspondientes quede asentada la antirreglamentariedad.

2. Obras que no respeten el punto 3.9.1. "de las obras que afecten a linderos" (vistas a linderos), siempre que el propietario se comprometa a través de la declaración jurada a solucionar la transgresión existente ante el requerimiento del lindero afectado.

Artículo 3º.- En los casos que se tramite el registro de edificaciones en construcciones que se encuadren dentro de las categorías B, C, D, E, F y G de la Tasa de Servicios Técnicos por Revisión de Planos e Inspección de Obra y que posean transgresiones al Código Urbano, se deberá solicitar, por medio de expediente, la eximición de cumplimentar la normativa vigente. Dicho expediente, previa evaluación por parte de la Secretaría de Planeamiento, será remitido al Concejo Municipal de Rosario con la información pertinente a fines de la previa autorización de excepción. Una vez obtenida tal autorización se presentará el expediente de registro ante la Oficina de Obras Particulares del Centro Municipal de Distrito correspondiente a la edificación involucrada.

A los fines de una correcta evaluación, y previo al cumplimiento de las Leyes Provinciales N° 10.653, 10.946, 11.008, y 4.114 y sus decretos reglamentarios, se deberá completar el formulario denominado "Certificado de Transgresiones" con los indicadores urbanísticos que aplican al inmueble y todas y cada una de las transgresiones reglamentarias involucradas, como así también cualquier otro dato que el Concejo Municipal considere conveniente. Este formulario, junto con el plano de la edificación a registrar (ambos visados por la Oficina correspondiente de Obras Particulares), y una copia del plano de permiso anterior (si correspondiera), serán presentados a la Secretaría de Planeamiento por expediente de Mesa General de Entradas.

Artículo 4º.- El gravamen indicado en el Artículo 61 de la Ordenanza General Impositiva, se aplicará sobre el total de la superficie a registrar en cada categoría, incluyendo tanto las obras reglamentarias como las que cuenten con transgresiones a la normativa vigente (cualquier transgresión normativa condiciona a todo el conjunto del inmueble).

Para las intervenciones a presentar sobre una construcción oportunamente registrada, se consideran dos casos:

- 1) que sobre una construcción regularizada con transgresiones al Reglamento de Edificación y/o Código Urbano, se presente un nuevo registro por ampliación y/o reforma.
- 2) que sobre una construcción registrada con transgresiones al Reglamento de Edificación y/o Código Urbano se presente una ampliación como obra nueva y se mantenga la antirreglamentariedad en el sector anteriormente regularizado.

En ambos casos (1 y 2) el gravamen, se aplicará sobre la nueva superficie, sea esta con permiso o registro de edificación y el valor de la misma estará determinado por la transgresión que presenta la obra en su conjunto (obra registrada y obra a registrar, o bien obra registrada y obra con permiso de edificación).

Artículo 5º.- Para la generalidad de las presentaciones incluidas en la modificación del artículo 61 de la Ordenanza General Impositiva se deberá cumplir lo siguiente:



*Intendencia Municipal
Rosario*

- 1) La Dirección General de Obras Particulares exigirá con la presentación del Legajo Técnico una Declaración Jurada del propietario del inmueble, 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 Municipalidad de Rosario en sede penal por presentar violación a la legislación vigente en esta materia".
 - 2) En caso de construcciones que invadan total o parcialmente retiros a nueva línea municipal y/o aperturas de calles, deberán contar con la autorización de la Secretaría de Planeamiento, Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística. En caso de que esta Dirección General lo considerara oportuno deberán a su vez suscribir un convenio particular en los términos que esta última defina.
 - 3) Cuando las obras construidas en contravención a las normas reglamentarias vigentes cuenten con actuaciones por parte de la Dirección General de Obras Particulares, deberán presentar asimismo un Libre Multa Personal y de Comercio de los propietarios del inmueble.
 - 4) Todo aquel registro de obras cuyo destino requiera efectuar, según Ordenanzas, Decretos y/o Resoluciones, tramitación previa a la presentación del Expediente de Edificación deberá cumplimentar con la misma antes de su presentación ante la Dirección General de Obras Particulares.
Ordenanzas, Decretos y/o Resoluciones a tener en cuenta:
 - Dto. 0764/91: Trámite para el tratamiento de construcciones realizadas en terrenos de propiedad del Estado Nacional Argentino o Estado Provincial.
 - Dto. 23615/04: Suspensión de trámites de reconocimiento de obras privadas que se realicen en la zona de costa sobre bienes públicos del estado, o por debajo de la actual línea de ribera...
 - Res. SP 022/04: Tramitación destinada a otorgar viabilidad a emprendimientos que se presenten en parcelas con una superficie igual o mayor a 5.000m2...
 - Ord. 07799/04: Recalificación normativa para los lotes frentistas a las avdas. De la Libertad y del Huerto.
 - Ord. 06288/96 y sus modificatorias Ord. 07477/03 y Ord. 07336/02: Cuando la obra a registrar se encuentre incluida en la zonificación de áreas de riesgo de inundación y transgreda las normas contenidas en las mencionadas ordenanzas, para su registro deberá presentar informe favorable de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento.
- Todos aquellos usos que requieren tramitar la viabilidad previa a la presentación de expedientes de edificación como en el caso de Estaciones de Servicios, Espectáculos Públicos, etc., siendo registro de obras ejecutadas sin permiso, deberán tramitar la viabilidad respectiva con anterioridad al ingreso del expediente a Obras Particulares.
- 5) 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 Dirección General de Topografía y Catastro o, en su defecto, nota de la misma Dirección General indicando que no es necesario este requisito para el caso tratado.

Artículo 6º.- Para el otorgamiento de final administrativo, conforme a obra, en aquellos casos que existan modificaciones sustanciales al permiso de edificación otorgado y/o con violación a las normativas vigentes establecidas en el Reglamento de Edificación y/o Código Urbano, se reglamenta:

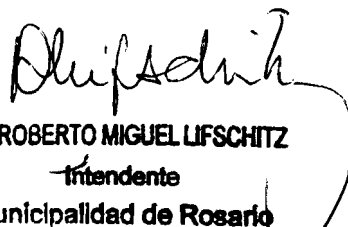
- 1) El gravamen indicado en el Artículo 61 de la Ordenanza General Impositiva, se aplicará sobre el total de la superficie referenciada en el expediente por cada categoría, incluyendo tanto las obras con permiso abierto como las obras a registrar. Cualquier transgresión normativa condiciona a todo el conjunto del inmueble definiendo así la tabla de valores a utilizar en cada caso por Tasa de Servicios Técnicos por Revisión de Planos e Inspección de Obra.
- 2) Al/los profesional/es actuante/s, y dentro de sus incumbencias, se le aplicará la máxima sanción correspondiente establecida en el Reglamento de Edificación ("Aplicación de suspensión en el uso de la firma") y/o en el Código de Faltas Municipal.
La Municipalidad enviará los antecedentes e informará la sanción dispuesta a los Colegios Profesionales involucrados, para que tomen conocimiento de lo actuado y procedan en consecuencia.
- 3) No se admitirán registros de construcciones que invadan total o parcialmente retiros a nueva línea municipal y/o aperturas o ensanches de calles.
- 4) No se admitirán registros cuando las obras construidas en contravención a las normas reglamentarias vigentes cuenten con actuaciones por parte de la Dirección General de Obras Particulares.
- 5) A los fines de dar cumplimiento a estas tramitaciones, deberá asimismo cumplirse con lo dispuesto en artículo 3º del presente.
- 6) ídem punto 4) del artículo 5º.
- 7) ídem punto 5) del artículo 5º.

Artículo 7º.- La aplicación del presente Régimen no hace responsable a la Municipalidad por los perjuicios que pudieran originarse derivados de la ejecución de la obra, ni por las consecuencias que pudieran derivarse al propietario o terceros, por los alcances del presente régimen.

Artículo 8º.- Insértese, comuníquese y dése a la Dirección General de Gobierno.-


LIC. ELEONORA SCAGLIOTTI
SUBSECRETARIA DE ECONOMÍA
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO


LIC. HORACIO GHIRARDI
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario


Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ
Intendente
Municipalidad de Rosario