



los derechos de construcción emergentes de la superficie y categoría de las mismas, atento a lo señalado en la ordenanza Fiscal Impositiva en vigencia.

ARTÍCULO 4º: Las obras a registrar serán calificadas y categorizadas en virtud de su grado de apartamiento respecto de las reglamentaciones relativas al uso y ocupación del suelo y la habitabilidad y seguridad resultantes de la totalidad o parcialidades erigidas sin permiso municipal. Tal condición será impresa en los sellos de registro y expresará los rangos que así se definan. Las categorías alcanzadas serán las que surjan del cálculo de la magnitud de los incumplimientos precitados, de acuerdo a la tabla significada en el Anexo II de la Ordenanza Fiscal Impositiva 10.411/08. Para esa finalidad, las Direcciones de Obras Particulares y Planeamiento evaluarán los valores concurrentes que forman parte del criterio alcanzado por la obra, conforme el cuadro ilustrado, y determinará -de acuerdo a las categorías- normas violadas y tipos de incumplimientos, la ilegalidad de aquellas y sus correlativos niveles de tolerancia admisibles.

ARTÍCULO 5º: La inobservancia de las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene será considerada en conjunto con tales recaudos, debiendo la Dirección de Obras Particulares evaluar el resultado constructivo total en función de dichos parámetros.

ARTÍCULO 6º: Cumplimentado el registro, la Dirección competente podrá autorizar la consecución de trabajos hasta su completamiento, evaluando previamente la propuesta integral y verificando que la misma optimice las condiciones generales normadas en las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y el Código de Construcciones, aún cuando no se alcancen los estándares mínimos establecidos en ellas. En tal supuesto el permiso de obra que se conceda, se otorgará dejando constancia de la condición anómala que presente la edificación.

ARTÍCULO 7º: En los supuestos tipificados con la categoría 5 -según lo jerarquizado en el Anexo II de la Ordenanza 10.411/08- se evaluará su condición integral, pudiendo la Dirección de Obras Particulares solicitar previo a la registración dictamen aprobatorio de la Comisión Asesora de Interpretación del Código creada por el Artículo 40 de la Ordenanza 3001/63. En el supuesto que la citada Comisión denegara la posibilidad del registro y el caso fuera recurrido por los solicitantes, las actuaciones serán elevadas al Concejo Deliberante, quien podrá autorizar mediante ordenanza el empadronamiento pretendido.

ARTÍCULO 8º: El Departamento Ejecutivo podrá disponer a través de sus organismos técnicos de aplicación -siempre que se verifiquen circunstancias extremas como las consignadas en el artículo precedente- eventuales inhabilitaciones para localizar en el edificio actividades comerciales, administrativas e industriales como así también no autorizar subdivisiones por el régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal e incluso no realizar la registración solicitada.

ARTÍCULO 9º: La inobservancia de las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene será considerada en conjunto de todos estos aspectos, debiendo el D.E. evaluar el resultado constructivo total en función de dichos parámetros.

ARTÍCULO 10º: Las actuaciones que se generen en acogimiento a los alcances del presente y que aludan a obras ejecutadas sin permiso municipal o que se hayan apartado del mismo durante su ejecución, promoverán su elevación ante la Justicia

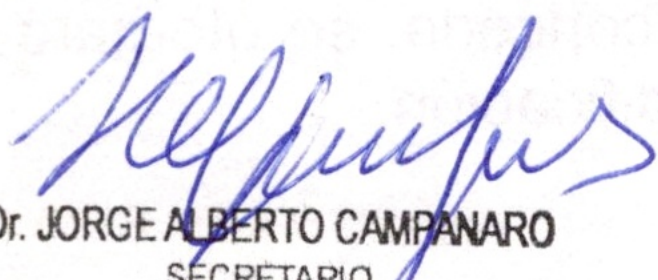
de Faltas, órgano que entenderá sobre las importancias establecidas en los artículos precedentes, atendiendo al informe adjunto que agregará la Dirección de Obras Particulares para su apreciación técnico-legal, en el que se dejará constancia respecto del inicio de las acciones como presentación espontánea o detección oficial.

ARTÍCULO 11º: En las obras a registrar que correspondan a edificios o sectores de ellos en los que se desarrollen actividades comerciales o industriales -legalizadas o no- se admitirá que a los locales afectados a dichas operaciones se los designe como "Local para Actividad Permitida en la Zona", quedando su habilitación precaria o definitiva a criterio de la Dirección de Comercio e Industria.

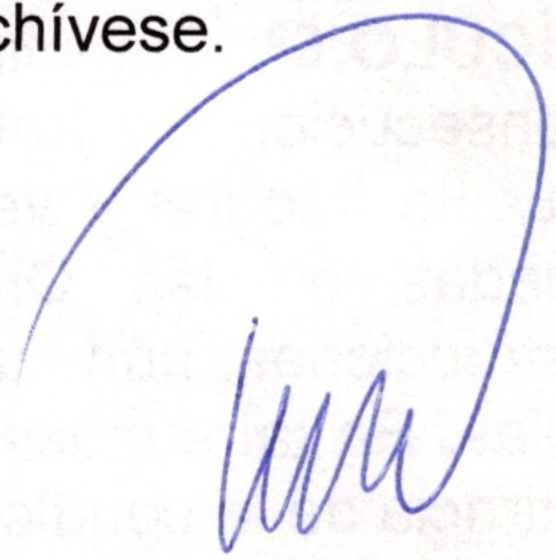
ARTÍCULO 12º: El órgano competente podrá registrar de oficio una construcción no declarada, confeccionando los croquis necesarios de edificios, ampliaciones, refacciones y mejoras de las obras arquitectónicas detectadas. Antes de proceder a su registración, se deberá intimar al propietario o poseedor a presentar la documentación correspondiente en un plazo no mayor a los treinta días.

ARTÍCULO 13º: El presente decreto será refrendado por el señor Secretario de Gestión Pública.

ARTÍCULO 14º: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.


Dr. JORGE ALBERTO CAMPANARO
SECRETARIO
SECRETARIA DE GESTIÓN PÚBLICA
Municipalidad de La Plata




Dr. OSCAR PABLO BRUERA
Intendente
Municipalidad de La Plata



La Plata,

03 SEP 2008

Visto:

Lo establecido en el artículo 82 -inciso a- párrafo "in fine" de la Ordenanza 3001/63, Código de Construcciones para el Partido de La Plata, en el Anexo II de la Ordenanza Fiscal Impositiva 10.411/08 y el Acta Acuerdo suscripta por los Colegios Profesionales e Instituciones Empresariales y Sociales ligadas a la Industria de la Construcción en el Partido, y;

Considerando:

Que resulta necesario sincerar el estado edilicio del Partido de La Plata en cuanto al parque inmobiliario existente, conformado por edificaciones que -en muchos casos- no cuentan con documentación intervenida por la DOP;

Que ello implica una acción que el Municipio no puede ni debe desestimar ya que la situación evaluada permite afirmar que un gran número de edificios, de variada escala, han intentado regularizar su situación administrativa de manera infructuosa por hallarse contruidos sin ajuste pleno a las normativas vigentes;

Que pese a que la problemática de las obras clandestinas es de larga data y que las sucesivas administraciones la intentaron resolver con suerte dispar, recurriendo cíclicamente a moratorias, no se ha podido responder al problema de fondo, implicando ello serios perjuicios para la administración comunal y también para los vecinos;

Que la acumulación de expedientes y las solicitudes insatisfechas dirigidas a regularizar administrativamente las obras erigidas importan un serio problema para los ciudadanos, quienes no pueden completar los trámites en diversos estamentos públicos y privados;

Que desde la sanción de la ordenanza 3001/63 el Departamento Ejecutivo está autorizado a empadronar o registrar todas las obras o construcciones ya que registrar la realidad no significa convalidar, aprobar o habilitar situaciones por fuera del encuadre legal deseado;

Que sin embargo, en las últimas décadas, la modalidad adoptada evitó asumir la existencia de un escenario inmobiliario real, recurriendo a diversos artificios administrativos a través de varias reglamentaciones de diversas jerarquías -Resoluciones (Res.1516/90), Decretos (Decretos 1303 y 651) y también Ordenanzas- que fueron puestas en vigor intentando resolver esta problemática, cual es la registración de construcciones con incumplimiento a las normas urbanísticas y constructivas;

Que tales antecedentes -de comprobada eficacia en el registro de construcciones no reglamentarias- existen en otras comunas, donde variadas normativas facultan a la inclusión de estos datos a las bases de registro de las áreas de Rentas, Catastro y Obras Particulares, respectivamente y que tales inscripciones no han comprometido la condición esencial del ejercicio del poder de policía ni han otorgado derechos que pudieran confundirse con categorizaciones de primer orden, relativas a las condiciones de reglamentariedad generales;

Que resulta menester procurar el reconocimiento administrativo de las edificaciones y mejoras existentes, buscando verificar la ciudad

real, toda vez que la negación del contexto, lejos de corregir situaciones no deseadas, ha contribuido y aún apaña el desarrollo de la actividad clandestina;

Que son innumerables los perjuicios que la falta de intervención administrativa en los planos provoca en los vecinos, muchos de los cuales no pueden acceder a la culminación de sus gestiones enderezadas a habilitar actividades comerciales, profesionales e industriales, como así también obtener títulos de propiedad de bienes adquiridos de buena fe, por falta de la documentación registrada municipalmente, soporte técnico imprescindible para tales fines;

Que sumado a ello, se evidencia una injustificada inequidad respecto a las contribuciones por tasas municipales e impuestos provinciales, provocando fuertes distorsiones en la recaudación que debiera beneficiar al buen contribuyente, cuando pretende regularizar situaciones fácticamente comprobables;

Que es siempre aconsejable contar con documentación fehaciente y actualizada de los edificios públicos y privados, para verificar tendencias de crecimiento urbano ya que los datos concretos relevados y graficados por los profesionales con incumbencia permiten abastecer al Estado Municipal de la información básica para los fines tributarios y de planeamiento que de ellos emanan;

Que debe no obstante atenderse a que aquellos apartamientos de los preceptos codificados, tanto en las ordenanzas de planeamiento urbano como las de edificación, tienen variadas jerarquías, fluctuantes entre nimias observaciones de menor importancia hasta grados altamente comprometidos de antirreglamentariedad y que le compete al municipio establecer valoración sobre la circunstancia de las edificaciones, en virtud del apego a las normas, más allá de otros factores en sus diseños o resultados físicos y espaciales;

Por ello,

EL SEÑOR INTENDENTE MUNICIPAL

D E C R E T A

ARTÍCULO 1º: Facúltase a la Dirección de Obras Particulares, conforme lo dispuesto en el artículo 82º de la Ordenanza 3001/63, a registrar -mediante planos suscritos por profesionales con incumbencia en los casos que corresponda- los edificios, ampliaciones, refacciones y mejoras de las obras arquitectónicas erigidas con o sin permiso municipal.

ARTÍCULO 2º: Podrán acogerse a los alcances del presente aquellas construcciones que se declaren espontáneamente, las detectadas de oficio y otras que tuvieran actuaciones en trámite ante la autoridad municipal competente. Se incluyen además aquellos edificios con avance de obra tal que -a criterio de la Dirección de Obras Particulares- posean definida su volumetría en virtud de su estado de obra, verificable en los ítems específicos y/o estén con obra paralizada, en los términos que prescribe el Código de Construcciones o por causas propias.

ARTÍCULO 3º: El registro de tales obras no implicará aprobación cuando las mismas se hubieren apartado del marco reglamentario en materia de ocupación y uso del suelo regido por el Código de Planeamiento Urbano y/o de las condiciones generales de habitabilidad y seguridad contenidas en el Código de Edificación y otra legislación general inherente. El empadronamiento de las obras implicará el pago de