

Registro de Obras o Construcciones No Declaradas

ARTÍCULO 1º.- CRÉASE en el ámbito de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible, el “Registro de Obras y Construcciones No Declaradas”.

ARTÍCULO 2º.- ESTABLÉCESE que los propietarios o poseedores de las mejoras deberán presentar planos de Relevamiento de Hechos Existentes y la documentación técnica de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.5.3 de la **Ordenanza 12.526/2019**, suscripto por profesional matriculado y conforme lo prescripto en el Código de Edificación.-

ARTÍCULO 3º: DISPÓNESE que no se aprobarán:

- a) usos no contemplados en las ordenanzas de zonificación correspondientes al área donde se ubique la construcción;
- b) estacionamientos ubicados en los retiros de frente, salvo que posean ordenanza que autorice dicha ocupación;
- c) obras y construcciones que no cumplan con la **Ordenanza 13456/21** “Obligación de estacionamientos en construcciones” y con los Artículos 5.5 “Iluminación y ventilación”, 5.7 “Medios exigidos de salida” y 6º “De las obras que afecten a los linderos” de la **Ordenanza 12.526/19** Código de Edificación;
- d) obras y construcciones implantadas en el ámbito territorial contemplado en la **Ordenanza 8390/2009**;
- e) obras y construcciones en zonas con riesgo geológico;
- f) obras y construcciones que excedan los límites del lote y vulneren derechos de terceros colindantes;
- g) obras y construcciones que puedan afectar la seguridad o salubridad de personas, cosas, moradores, eventuales usuarios del inmueble o la comunidad en general;
- h) obras y construcciones que durante el período de vigencia de la presente ordenanza, hayan sido objeto de actas de infracción y/o paralizadas preventivamente.

ARTÍCULO 4º: La Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible registrará las obras y construcciones no declaradas discriminadas en las siguientes categorías:

- a) reglamentarias: las que cumplan íntegramente las normas urbanísticas vigentes cuyos planos serán aprobados por la autoridad competente; o
- b) antirreglamentarias: las que no cumplan con las normas urbanísticas vigentes cuyos planos presentados se aprobarán al solo efecto de su empadronamiento y determinación de las tasas, derechos y contribuciones que correspondan, siempre que sus incumplimientos no sean alcanzados por lo establecido en el artículos 3º de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 5º: ESTABLÉCESE que las obras y construcciones no declaradas antirreglamentarias se relevarán sin que se imponga demolición, multas o adecuación a las exigencias de carácter edilicio.

ARTÍCULO 6º.- ESTABLÉCESE que las obras y construcciones no declaradas antirreglamentarias se caratularán con la leyenda “SE REGISTRA BAJO LOS TÉRMINOS DE LA ORDENANZA N° 14.687/24”.

ARTÍCULO 7º: ESTABLÉCESE que la aprobación de los planos de las obras y construcciones no declaradas antirreglamentarias no habilitan el desarrollo de actividad comercial, industrial o de servicios.

ARTÍCULO 8º: ESTABLÉCESE que las obras y construcciones no declaradas reglamentarias destinadas para actividades comerciales (locales comerciales, galpones, talleres, etc.), deberán presentar la verificación estructural de acuerdo al artículo 2.1.5.1, punto c), IV, del Código de Edificación, **Ordenanza 12.526/19**.

ARTÍCULO 9º: ESTABLÉCESE que las obras y construcciones que excedan los límites del lote, no serán registradas, aprobándose el trámite exclusivamente de las superficies intraparcelarias, por las que se liquidarán tasas y derechos.

En los planos y disposición aprobatoria se consignará la siguiente leyenda: "La aprobación de estos planos no convalida la invasión producida a la/s parcela/s", consignándose lo que corresponda.

ARTÍCULO 9° bis.- ESTABLÉCESE la suspensión del *Artículo 2°* de la *Ordenanza 3391/1999* solo a los efectos de la aplicación y durante la vigencia de la presente Ordenanza. (*Incorporación Orza. 14801/24*)

ARTÍCULO 10: ESTABLÉCESE que las obras y construcciones no declaradas que se registren en los términos de la presente ordenanza, abonarán el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los Derechos de Construcción correspondientes a un Relevamiento de Hecho Existente establecidos en *la Ordenanza 14.541/23* Tarifaria Anual 2024.

ARTÍCULO 11: ESTABLÉCESE que con la presentación de los planos se deberá abonar un anticipo equivalente al CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los Derechos de Construcción establecidos en el artículo anterior, que será deducido del total de los Derechos de Edificación a abonar con carácter previo al dictado de la Disposición de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible aprobatoria del Relevamiento de Hechos Existentes.

ARTÍCULO 12: ESTABLÉCESE que a las obras y construcciones presentadas y aprobadas en el marco de la presente Ordenanza, se les otorgará Certificado Final de Obra cuando cumplan con:

- a) lo prescripto en el artículo 3° del Código de Edificación (*Ordenanza 12.526/2019*),
- b) *la Ordenanza 1958/1996* sobre Cercos y veredas; y
- c) *la Ordenanza 4516/2004* sobre Barreras arquitectónicas.-

ARTÍCULO 13: La presente Ordenanza tendrá vigencia durante un plazo de CIENTO OCHENTA (180) DÍAS CORRIDOS, a contar de su publicación en el Boletín Oficial Municipal. Vencido dicho término, las documentaciones presentadas que aún no hayan abonado los Derechos de Edificación correspondientes, tendrán un plazo de SESENTA (60) DÍAS CORRIDOS para completar el pago, cualquiera sea el estado del trámite administrativo respectivo. Expirado este último plazo sin haber cumplido con el pago, las solicitudes presentadas perderán el derecho de ser empadronadas dentro de los términos de la presente ordenanza, sin dar lugar a reclamo alguno por los montos abonados oportunamente.

ARTÍCULO 14: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, Intendente Luz María Sapag, en Sesión Ordinaria N° 9 de fecha 09 de mayo de 2024, según consta en Acta correspondiente.-

"San Martín de los Andes, Zona no Nuclear, A Favor de la Vida y de la Paz"