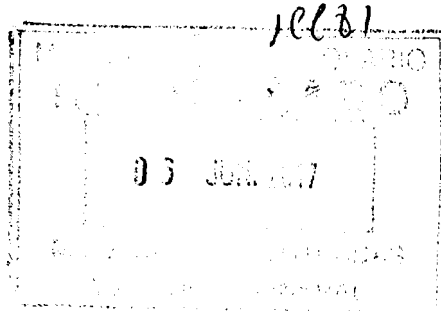




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 9.739)

Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Monteverde, Tepp y Salinas, el cual expresa:

“Visto: La potestad con la que cuenta el Concejo Municipal de Rosario de aprobar excepciones al Código Urbano y/o Reglamento de Edificación.

La Ordenanza Nº 8.269 del año 2008 que establece una nueva forma de cálculo y tramitación para la Tasa de Revisión de Planos e Inspección de Obras.

El Decreto Nº 1.454 del mismo año que reglamenta la Ordenanza Nº 8.269, que regula los mecanismos para las tramitaciones de obras ejecutadas sin permiso municipal.

La regulación establecida en el Código de Faltas, según Art. 603, relativo al régimen de Faltas contra la Seguridad y Bienestar en materia de obras de construcción por parte de particulares.

Considerando: Que, en forma permanente ingresan a la Comisión de Planeamiento de este Concejo solicitudes de regularización de obras que implican la aprobación de excepciones al Código Urbano y al Reglamento de Edificación, lo cual significa que, una importante cantidad de obras en la ciudad, están siendo construidas sin los permisos municipales necesarios y transgrediendo las normativas.

Que, las transgresiones al Código Urbano atentan contra el interés colectivo al impedir que la ciudad se construya con la fisonomía pretendida y regulada en sus normas, las cuales buscan garantizar calidades ambientales en la masa urbana construida.

Que, esta situación es preocupante ya que da cuenta de una manera de proceder frecuente y habitual por parte de propietarios y profesionales.

Que, además, en muchas oportunidades, estos casos afectan y perjudican de forma directa a sus vecinos avanzando con construcciones, superando las alturas máximas, arrojando sombras e incluso construyendo sobre calles proyectadas e impidiendo que el día de mañana las mismas puedan abrirse.

Que, por otro lado, las transgresiones al Reglamento de Edificación implican que las construcciones no respeten los mínimos de calidad y seguridad establecidos. Por ejemplo, iluminación y ventilaciones mínimas, dimensiones de salidas de emergencia, entre otros.

Que, frente a esta problemática, el estado municipal cuenta con una serie de herramientas diseñadas para penalizar y desalentar este tipo de accionar, entre las que encontramos fundamentalmente la aplicación de multas a los particulares.

Que, en ese sentido, el Concejo Municipal aprueba solicitudes de excepciones supeditando las mismas a la aplicación de dichas multas. Y que sin embargo, no posee herramientas para realizar el seguimiento de los expedientes aprobados, por lo que desconoce si las mismas fueron aplicadas, si los montos son significativos o si se encuentran desactualizados.

Que, por otro lado, en la mayoría de las oportunidades los particulares deben abonar un monto en concepto de *mayor aprovechamiento resultante* interpretando que el mismo obtiene un beneficio económico por el que el estado municipal puede realizar un recupero de plusvalía.

Que, algunos de los expedientes que arriban al Concejo, cuentan con el cálculo de *mayor aprovechamiento resultante* ya confeccionado con el respectivo monto a cobrar por el municipio. Sin embargo, otros expedientes resuelven que los mismos serán calculados con posterioridad por el Departamento Ejecutivo, por lo que el Concejo aprueba sin conocer si los valores son acordes, e incluso algunos expedientes llegan sin mencionar siquiera si corresponde el cobro de compensaciones. Dicha situación genera condiciones poco equitativas y desigualdad en el tratamiento de los expedientes.

Que, por la importante cantidad de expedientes que continúan arribando a la Comisión de Planeamiento solicitando regularizaciones, pareciera que los instrumentos existentes no son suficientes para desalentar este tipo de proceder y se considera necesario revisar los mecanismos por los cuales estos expedientes son estudiados y aprobados para dar un tratamiento integral de los mismos.



Que, para esto, en este proyecto se propone el requerimiento de una documentación mínima necesaria para la evaluación de los casos, a partir de criterios que brinden mayor transparencia y equidad en el tratamiento de dichas solicitudes y; fundamentalmente, para perfeccionar los mecanismos que pretenden reducir la cantidad de construcciones que son materializadas con transgresiones y fomentar el cumplimiento de las normativas urbanas”.

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Se establece el *Régimen de tratamiento de excepciones* para aquellos permisos y/o registros en contravención al Código Urbano y/o Reglamento de edificación que ingresen para su tratamiento y aprobación al Concejo Municipal.

Art. 2°.- Serán condiciones para el tratamiento de aquellos expedientes que soliciten registrar -o autorizar de forma anticipada- obras y/o actos en contravención al Código Urbano y/o Reglamento de Edificación, contener la siguiente documentación para dar tratamiento al mismo en el Concejo Municipal:

a) Informe del Departamento Ejecutivo relativo a actuaciones administrativas, donde se consignen la totalidad de las actuaciones oportunamente obradas en el inmueble. La oficina correspondiente elaborará el mismo de manera que –en forma breve y sistematizada- se consignen cronológicamente cada una de las actuaciones relativas al inmueble (tales como inspecciones, actas de comprobación, intimaciones, entre otras) y el motivo de las mismas. Asimismo, se adjuntará copia de la respectiva documentación respaldatoria.

b) Dictamen del Tribunal Municipal de Faltas sobre las multas a aplicar, incluyendo los montos asignados de acuerdo a lo establecido en el Artículo 603 del Código de Faltas. El mismo contendrá la especificación relativa a la tipificación de la/s falta/s en que incurrió el particular y/o profesional, y las pertinentes sanciones; detallando los montos aplicables en cada caso, así como las actas labradas con anterioridad (relativas al inmueble y/o partes) y el estado de cumplimiento de las mismas. Asimismo, se adjuntará copia de la respectiva documentación respaldatoria.

c) Informe del Departamento Ejecutivo de las compensaciones económicas emergentes de la excepción solicitada, debiéndose adjuntar metodología de cálculo y montos resultantes. La oficina correspondiente elaborará el mismo de manera que –en forma breve y sistematizada- se consigne el monto del mayor aprovechamiento económico obtenido por el particular, el porcentaje sobre el mismo a aplicar y el monto total de las compensaciones resultantes a obtener por parte de la Municipalidad. Asimismo, se adjuntará toda la información relativa al método de cálculo y los valores utilizados en el mismo, consignando las superficies de mayor aprovechamiento, valores correspondientes por m2 del suelo y/o edificación, coeficientes aplicados, valorización por incremento de edificabilidad, entre otras.

Art. 3°.- Para los supuestos en donde la información solicitada en el artículo precedente no corresponda y/o sea inexistente, dicha situación quedará consignada expresamente en cada uno de los respectivos informes.

Art. 4°.- El Concejo Municipal no podrá aprobar ningún expediente que solicite registrar -o autorizar de forma anticipada- obras y/o actos en contravención al Código Urbano y/o Reglamento de Edificación, que no cuente con toda la documentación mencionada en el Artículo 2°, en cuyo caso, deberá remitir al Departamento Ejecutivo la petición de que cumplimente los requisitos establecidos por la presente.

Art. 5°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 1 de Junio de 2017.

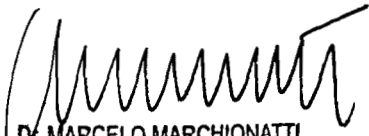
ALEJO MOLINA
Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal Rosario



DANIELA LEÓN
Presidenta
Concejo Municipal Rosario

//sario, 19 de junio de 2017.

Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal Electrónico
y dese a la Dirección General de Gobierno.



Dr. MARCELO MARCHIONATTI
Subsecretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario



Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



Arq. PABLO H. ABALOS
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario