

Encarnación 19 de Marzo del 2023

MINUTA

SEÑORAS Y SEÑORES

MIEMBROS DEL CONCEJO

Por la presente, me dirijo al plenario de la Junta Municipal, con el fin de presentar artículos referidos a los aspectos técnicos para la Regularización de planos y edificaciones que introdujeron modificaciones posteriores a la ejecución de obras en los bloques de ex inquilinos del Circuito Comercial, para el proyecto de ordenanza que regula la aprobación de edificaciones ejecutadas por la EBY en el circuito comercial, para los ex inquilinos de la Zona Baja.

El proyecto de artículos obedece a la necesidad de contribuir en la elaboración de la ordenanza necesaria para destrabar el proceso de titulación de los locales.

Atento a lo expuesto, se solicita la remisión del proyecto a las comisiones de planificación y legislación.

SALVO MEJOR PARECER DEL CONCEJO

Arq. Keiji Ishibashi

Concejal Municipal

Secunda: Abog. Carlos Marino

CONSIDERANDO:

El artículo 227 de la ley orgánica municipal 3966/2010 sobre, Dimensión de los Lotes, que menciona “Excepcionalmente, para implementar soluciones habitacionales de carácter social o autorizar los asentamientos de hecho que sean anteriores a la vigencia de esta Ley, podrán establecerse medidas menores aprobadas por Ordenanza” y que las edificaciones de hecho, cuya aprobación y permiso de edificación se busca regular a partir de la presente ordenanza, datan del año 2009, se hace pertinente la aprobación de los bloques destinados a ex inquilinos de la zona baja conforme a sus planos originales que fueron proyecto de la EBY, de modo a proseguir con la transferencia a los beneficiarios para llevar adelante el proceso de titulación de los mismos y la reglamentación del proceso por el cual se deberán regularizar las modificaciones y/o mejoras introducidas por los usuarios, a las edificaciones sin permiso de construcción, aclarando que las mismas no son objeto de aprobación en el marco de la siguiente ordenanza, pero sí se especifica el procedimiento su formalización.

Las edificaciones que deberán llevar adelante el proceso de regularización fueron identificadas a partir del proceso de relevamiento llevado adelante en el marco del convenio entre la Municipalidad y al EBY, para el proceso de socialización.

Art. X. De la regularización de las obras de mejoras o modificaciones introducidas a los locales destinados a ex inquilinos en el circuito comercial:

Los propietarios u ocupantes de locales que introdujeron mejoras y/o modificaciones identificados en el proceso de relevamiento del Circuito Comercial deberán presentar los planos actualizados de mejoras firmados por un profesional arquitecto como responsable de la obra y si las mismas incluyen aplicaciones o modificaciones a las estructuras se deberá incluir la firma de un ingeniero calculista como responsable y un informe sobre la existencia o no patologías estructurales.

Art. Xx. De los planos y documentaciones solicitadas para la regularización; según corresponda para cada caso:

Para iniciar el proceso de regularización se deberán presentar las siguientes documentaciones debidamente firmadas por profesionales responsables.

- Planos originales, escala 1:50
- Planos de demolición , escala 1:50
- Planos de ampliación, escala 1:50
- Planos de estructuras
 - Planta de fundaciones
 - Planos y detalles de columnas
 - Planta de encofrados de vigas y losas
 - Detalle de armaduras para todos los elementos constructivos
- Informe sobre el estado de la estructura y la existencia o no de patologías.

Los profesionales firmantes de las documentaciones solicitadas; Arquitectos e Ingenieros, deberán tener el registro profesional actualizado y tener la patente municipal al día.

Art. Xxx. Del Impuesto a la construcción.

Para finalizar el proceso de regularización, si toda la documentación presentada es aprobada, el solicitante deberá pagar el correspondiente impuesto a la construcción que será calculado conforme a la ordenanza xxx.

Art. Xxxx. De fiscalización, las sanciones y/o medidas de mitigación.

Fiscalización: todas las obras deberán ser fiscalizadas por funcionarios municipales para corroborar que se correspondan con los planos e informes presentados y los mismos remitirán un informe recomendando su aprobación o rechazo.

Sanciones:xxxxxx

Medidas de mitigación: para los casos en los que se identifiquen patologías estructurales, constructivas o en instalaciones eléctricas, la Dirección de obras y servicios solicitará las medidas pertinentes para revertir o reparar las patologías identificadas y se deberá fiscalizar el cumplimiento de dichos trabajos antes de proceder a la aprobación para la regularización. En los casos en los que la estructura presente un riesgo inminente y no sea viable técnica o económicamente llevar adelante medidas de refuerzo, o, en los casos en los que las transgresiones a las leyes no permitan la aprobación por ordenanza, se deberá proceder a la demolición.