



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

POR CUANTO :

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA

SIGUIENTE :

ORDENANZA

12494

**Artículo-1º:**-Autorízase al Departamento Ejecutivo, a partir de la promulgación de la presente y por el plazo de trescientos sesenta (360) días corridos a incorporar con carácter de "Obra Empadronada" a aquellas parcelas que contengan obras construidas con o sin el correspondiente permiso municipal y en contravención con el Decreto Ley N° 8912, y como "Obra Registrada" a aquellas parcelas que contengan obras construidas con o sin el correspondiente permiso municipal que sin estar en contravención al Decreto Ley N° 8912 si están en contravención con las Ordenanzas y reglamentaciones municipales vigentes.

**Artículo-2º:**-El órgano de aplicación de la presente Ordenanza como así también del seguimiento y registro de las tramitaciones relacionadas con ella, será la Agencia de Control Comunal.

**Artículo-3º:**-Podrán incorporarse al régimen de esta Ordenanza, todas aquellas construcciones en general, que hasta el 1 de Enero de 2017 cumplan con las siguientes condiciones:

- Se exigirá que las obras con o sin permiso municipal, se encuentren finalizadas y las que se encuentren en proceso de finalización posean 100% de la estructura portante, el 100% de la mampostería, el 100% de la cubierta y en las zonas sin servicios cloacales deberán además tener el 100% de las obras de infraestructura sanitaria terminada.
- Las obras deberán cumplir con las normas de habitabilidad, salidas de emergencia, incendio, salubridad y otras establecidas en las Ordenanzas vigentes y en todas aquellas que se refieran a los usos o actividades que se desarrollen.
- Presentar junto con la documentación a aprobar, una Declaración Jurada de responsabilidad civil firmada a cargo del propietario.

**Artículo-4º:**-No podrán ser empadronadas y/o registradas a la presente Ordenanza promulgada las siguientes construcciones:

- Construcciones cuyo uso no sea admitido en la zona.
- Construcciones que no cumplan con las condiciones de seguridad establecidas en las Ordenanzas vigentes, (Incendio, salida de emergencia, etc.).

...///...



- c) Construcciones en edificios catalogados, de interés patrimonial o de bien público, no podrán ser incorporados a la presente Ordenanza sin la autorización previa de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, que previo al análisis y estudio de la documentación otorgará, si correspondiese, los parámetros e indicadores urbanísticos al respecto.
- d) Construcciones con permiso de obra vigente.
- e) Construcciones que cuenten con clausura definitiva ratificada por el Tribunal de Faltas Municipal.

**Artículo-5º:**-En los casos citados en el Artículo precedente, el Departamento Ejecutivo, está facultado para ordenar la demolición de la obra en forma total o parcial, según se requiera, para dar cumplimiento a las exigencias establecidas, para dicha zona o edificio, en las Ordenanzas vigentes.

**Artículo-6º:**-La registración y/o empadronamiento de obras existentes no implicará, en ningún caso, la habilitación del inmueble ni la actividad comercial o industrial que pudiera desarrollarse en él, incorporando solamente lo concerniente a las condiciones edilicias del mismo. En el Plano municipal, el destino indicado no reconocerá usos comerciales ni industriales que no se correspondan con los permitidos con la zonificación en la que se encuentra el inmueble.

**Artículo-7º:**-Cuando las construcciones a empadronar y/o a registrar se localicen, en forma parcial o total, en sectores de la parcela que posean restricción al dominio, su empadronamiento o registro será de carácter "precario".  
A tal fin, el propietario deberá presentar una Declaración Jurada realizada ante escribano público, donde manifieste que sabe y le consta que el hecho de la incorporación a los padrones municipales no significa subsistencia definitiva de dicha obra y constará, en dicha declaración, que "acepta que la Autoridad Municipal o Provincial podrá ordenar la demolición de la construcción erigida en el espacio sobre el cual existe la restricción, para la ejecución de obras, ensanche de vialidades, ordenamiento urbanístico, seguridad, etc., por la cual pesa la restricción, renunciando a reclamar indemnización o compensación alguna por daños y perjuicios o mayor valor, estando a su cuenta y cargo los trabajos necesarios para liberar el espacio indebidamente ocupado".  
Dicha "Declaración" deberá constar en el Expediente de empadronamiento, y será condición requerida para que la D.H.O.P., registre con carácter de "precaria", dicha construcción.

**Artículo-8º:**-Los propietarios y/o profesionales que falseen datos de la Declaración Jurada o tergiversen los hechos existentes serán sancionados conforme la normativa vigente, de acuerdo a la importancia de la infracción y sin perjuicio de la responsabilidad penal que pudiera corresponderles.

**Artículo-9º:**-Para el inicio del trámite bajo el marco de la presente Ordenanza, los interesados deberán presentar por Mesa General de Entradas la siguiente documentación:

- a) Declaración Jurada (según modelo Anexo 1), con el correspondiente timbrado, indicando datos de la titularidad del dominio, nomenclatura catastral y superficies a regularizar.

...///...

SANDRA F. PLACANICA  
Jefe Int. Departamento  
Disposiciones Generales  
Dirección Administrativa  
Secretaría de Gobierno



- b) Una (1) copia de plano de obra de acuerdo a las normas de presentación establecidas en el Código de Edificación y Ordenanzas vigentes.
- c) Tanto el profesional como el/los propietario/s del inmueble deberán presentar sin excepción un Libre Deuda de infractores, expedido por el Tribunal Municipal pendientes de resolución y/o deuda dineraria liquida y exigible.
- d) El libre de Deuda de las Tasas municipales o Certificado de Plan de pago en cuotas de las mismas será exigido al momento de la presentación de la correspondiente Carpeta de Obra.

Luego será girado el Expediente a la Dirección de Habilitación de Obras Particulares, que lo diligenciará a inspector de zona. Una vez dado el conforme de la inspección, se efectuará la liquidación de derechos de construcción correspondientes y una vez abonada se iniciará el procedimiento administrativo para la presentación de Carpeta de Obra que será el utilizado habitualmente de acuerdo al Código de Edificación vigente.

**Artículo-10°:**-Las construcciones que ya se hayan acogido a un empadronamiento, subsistencia o moratoria anterior podrán:

- a) Reempadronar nuevas superficies si la antigüedad de las construcciones supera los cinco años desde el empadronamiento anterior bajo cualquier Ordenanza promulgada a tal efecto, siempre y cuando no infrinjan el Artículo 4° de la presente Ordenanza.
- b) Los derechos de construcción contemplados en los Artículos 13° y 14° de la presente Ordenanza sufrirán un incremento para las superficies a reempadronar del 100% (cien por ciento) por sobre los valores estipulados en dichos Artículos.
- c) En todos los casos donde se presuma la cantidad mayor a 5 (cinco) unidades funcionales o Planta Baja más 2 (dos) pisos, cualquiera fuera su destino, el plano reempadronado llevará la leyenda "No apto para subdividir bajo régimen de Propiedad Horizontal".

Las construcciones a reempadronar o con permiso de obra con una antigüedad menor a dos (2) años desde el empadronamiento o aprobación anterior deberán solicitar la Subsistencia de las construcciones no reglamentarias que serán sujeto de análisis y aprobación por parte de la Subsecretaría de Control Comunal en base a los antecedentes de la obra y el destino de la misma siendo de aplicación el articulado precedente para los casos en que se contemple la Subsistencia de dichas construcciones. A tal efecto será de aplicación un incremento del coeficiente del 500% (quinientos por ciento) sobre los valores de nuevas superficies a reempadronar y del 300% (trescientos por ciento) sobre las superficies ya aprobadas y/o empadronadas por Ordenanzas anteriores.

**Artículo-11°:**-Las obras a empadronar y/o registrar deberán abonar las multas establecidas en la Ordenanza en vigencia cuando hubieran sido intimadas por actas anteriores a la presentación del trámite por la presente Ordenanza.

**Artículo-12°:**-Las obras a registrar y/o empadronar serán calificadas y categorizadas en reglamentarias y no reglamentarias en virtud de su grado de apartamiento respecto de las reglamentaciones relativas al uso de suelo, indicadores urbanísticos (FOS, FOT, Densidad), y limitaciones al volumen construible (retiros de frente, fondos, laterales, plano límite de altura), así como la habitabilidad y seguridad resultantes de la totalidad o parcialidades erigidas sin permiso municipal.



**Artículo-13º:**-Las construcciones empadronadas y/o registradas por la presente Ordenanza sufrirán un incremento sobre las tasas correspondientes a los Derechos de Construcción según la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente del 50% (cincuenta por ciento) para las obras sin permiso reglamentarias y del 100% (cien por ciento) para las obras sin permiso no reglamentarias.

**Artículo-14º:**-El recargo aplicado a los Derechos de Construcción para edificaciones sin permiso municipal en los Artículos precedentes tendrá una reducción del 100% (cien por ciento) para viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares de hasta 5 (cinco) unidades o Planta Baja más 2 (dos) pisos, locales comerciales, galpones y/o edificaciones hasta 150 m<sup>2</sup> totales.

**Artículo-15º:**-Las obras incorporadas a las Ordenanzas anteriores que no hayan tenido trámite de finalización con plano aprobado o liquidación de derechos de construcción podrán continuar, ante el requerimiento de los recurrentes, con las tramitaciones correspondientes en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

**Artículo-16º:**-Cumplido el plazo establecido en el Artículo 1º, los recurrentes contarán con un plazo máximo de 180 días (ciento ochenta) posteriores a dicho vencimiento para cumplimentar con todas las tramitaciones correspondientes para el empadronamiento de las construcciones declaradas, vencido dicho plazo se dará por concluido toda la tramitación sin opción de continuidad archivando las actuaciones pertinentes.

**Artículo-17º:**-Conforme el Artículo precedente, el Departamento Ejecutivo se reserva el derecho en caso de incumplimiento de los plazos establecidos a incorporar de oficio las construcciones declaradas generando las tasas y derechos de construcción correspondientes. Sin perjuicio de la intervención de la justicia municipal de Faltas, se procederá a anotar preventivamente el cargo en la partida de contribuyentes.

**Artículo-18º:**-Autorízase al Departamento Ejecutivo a organizar una campaña publicitaria con el objeto de difundir la presente norma a los efectos de que la comunidad tome conocimiento de la misma, como así también todas las medidas complementarias que contribuyan a su mejor aplicación.

**Artículo-19º:**-Autorízase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza.

**Artículo-20º:**-Comuníquese, etc.-

**SALA DE SESIONES.** Lanús, 26 de Febrero de 2018.-

REVISÓ

SILVANA MARIEL RECALDE  
SECRETARIA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



MARCELO E. RIVAS MIERA  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N°

DE FECHA

01 MAR 2018

0656

Registrado bajo el N°

12494

SANDRA F. PLACANICA  
Jefe Int. Departamento  
Disposiciones Generales  
Dirección Administrativa  
Secretaría de Gobierno

ES COMIA FUEL DE SU ORDENADA

SANDRA F. PLACANICA  
Jefe Int. Departamento  
Disposiciones Generales  
Dirección Administrativa  
Secretaría de Gobierno