ORDENANZA Nº 602 — 1798/261

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 27 de marzo de 1981.-

VISTO: el Expediente nº 142.449-260/80, por el cuál se eleva proyecto de Ordenanza sobre retranqueo elaborado por la Comisión designada para tales fines, con representantes del Tribunal Municipal de Faltas y Dirección de Catastro y Edificación, como resultado del estudio de los antecedentes dados por normas sobre la materia y por las experiencias recogidas;

Atento a ello, a lo informado por Asesoría de Planeamiento Urbano, a lo dictaminado por la Dirección de Asuntos Legales y a las facultades conferidas por los Artículos 4º; 11º inciso c) y 24º inciso 8) de la Ley Provincial nº 5.181 dictada por el Superior Gobierno de la Provincia con fecha 30 de Mayo del año 1980,

EL INTENDENTE MUNICIPAL
SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE
O R D E N A N Z A:

Artículo 1º.-

CAMPO DE APLICACION:

La presente Ordenanza se aplicará a los inmuebles situados fuera de la línea municipal establecida o a determinar.

Artículo 2º.- Toda modificación, alteración, refacción, refección, reedificación, demolición total o parcial, reparación y/o cualquier trabajo a realizarse dentro o fuera de la linea municipal establecida, aún cuando la necesidad de efectuarla sobreviniere por circunstancias de caso fortuito o de fuerza mayor, quedan sujetas a las autorizaciones, prohibiciones y consecuencias de tres (3) regímenes según las zonas en que se encuentren, a saber:

ZONA "A". Delimitado por las calles: Ayacucho-Junín, Córdoba; Rivadavia-Las Heras; Crisóstomo Alvarez (ambas aceras).

ZONA "B": comprendida entre los límites de la Zona "A" y hasta las calles: Santiago; Salta-Jujuy; General Paz; Avda. Avellaneda-Avda. Saenz Peña (excluídas). Se incluye calle Chacabuco 5ta. cuadra.

ZONA "C": El resto del Municipio.

///-///

///-///

Artículo 3º.-

En la Zona "A" se podrán efectuar sin realizar retranqueo unicamente los siguientes trabajos: Limpieza y pintura de interiores y exteriores; reparaciones de revoques y revestimientos, reparaciones de cielorrasos, pisos, cubiertas é instalaciones complementarias (Sanitarios, electricidad y gas). Ello cuando, a pedido del interesado y previa inspección de la Dirección de Catastro y Edificación, se constatara la necesidad de los mismos en razón exclusiva del mantenimiento y funcionamiento adecuado del inmueble. Aquellos trabajos de reparación cuya necesidad fuere consecuencia de otros trabajos autorizados por este artículo, deberán ser expresamente justificados.

En la Zona "B" se podrán efectuar sin obligatoriedad de materializar retranqueo: 1) Entre la vieja y nueva línea de edificación, incluso en frentes, los mismos trabajos autorizados para la Zona "A". II) En el resto del inmueble los trabajos de: Limpieza y pinturas exteriores é interiores; reparación y/o reconstrucción de instalaciones complementarias (Sanitarios, gas y electricidad) cielorrasos, pisos, techos, cubiertas, terrazas o azoteas en mal estado de conservación; construir o demoler tabiques no portantes, cerrar o abrir vanos, demoler partes del edificio que a criterio de la Dirección de Catastro y Edificación estuvieran en mal estado de conservación u ofrecieran peligro de derrumbe; colocación de cielorrasos, revestimientos, pisos, todos ellos del tipo desmontable. Queda expresamente prohibido en las Zonas A y B realizar ampliaciones de superficie cubierta y/o útil.

En la Zona "C" podrán realizarse sin obligatoriedad de materializar el retranqueo en forma inmediata: I) Entre la vieja y nueva línea de edificación incluso en frente los mismos trabajos para la Zona "A". II) En el resto del inmueble; Obras de remodelación y/o ampliación, siempre que se adecúen a las Ordenanzas y Reglamentaciones vigentes. En el segundo caso deberá indicarse en la documentación técnica a presentar ante la Dirección de Catastro y Edificación la zona a retranquear y formalizar previamente ante Escribano Público compromiso incondicionado del propietario de hacer efectivo el retranqueo por su exclusiva cuenta y cargo en el momento en que la Municipalidad lo dis-

///-///

///-ponga en el plazo que se fije para ello, dejando expresamente autorizado a éste para -en caso de incumplimiento- ejecutarlo a través de sus dependencias o por terceros, a cuenta y por cargo del propietario, con imputación de los gastos que ello demande el monto indemnizatorio que se determine para el terreno librado al uso público.

-Queda expresamente prohibido en las tres Zonas: Eliminar balcones, transformar ventanas en puertas o viceversas, en el frente de los inmuebles; como asimismo la instalación de aire acondicionado, excepto mediante equipos individuales.

Se consideran libres de las restricciones de la presente Ordenanza, los inmuebles que aún estando ubicados en las denominadas Zona "A" "B" y "C", están encuadrados entre los siguientes casos:

a) Inmuebles de más de una Planta que liberen el uso público el espacio que media entre la vieja y nueva línea municipal, siempre que las medianeras pierdan su carácter estructural, aún cuando deban mantener sobre la vereda columnas o pilares portantes.
b) Inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal y/o sub-divididos en unidades de uso independientes y que están ubicados a nivel de vereda, que retranqueen individualmente, sin que ello genere la misma obligación para los demás.
c) Inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal, en aquellas unidades que no den directamente a la vía pública, siempre que efectúen el retranqueo del acceso a nivel de vereda, para lo cual deberán presentar la solicitud suscripta por la totalidad de los condóminos.-

Artículo 4º.- En caso de que el inmueble tenga subsuelo, el mismo también se verá afectado por el retranqueo en medidas idénticas al de la superficie a nivel de vereda, siendo a cargo del propietario las obras para ejecutarlo.

Artículo 5º.- Quedan incluídas en la presente reglamentación todos los inmuebles de esquina que aún estando dentro de las líneas municipales vigentes en sus frentes, no tengan ochavas reglamentarias.

Todo trabajo de demolición, excepto los autorizados en el Artículo 3º - Zona "B" Punto II y Zona "C" Punto II, determina la obligación de materializar el retranqueo del inmueble.

Artículo 6º.- Los propietarios cuyos inmuebles quedan comprendidos en lo que dispone la presente Ordenanza, deberán presentar, en -

///-

///-todos los casos, ante la Dirección de Catastro y Edificación, antes de iniciar cualquier trabajo, una solicitud acompañada de la siguiente documentación: a) Fotografías que demuestren el estado de las partes sujetas a refacciones o alteraciones. b) Memoria descriptiva de los trabajos cuya autorización se requiere, presupuesto estimativo y planimetría de obra cuando la calidad y envergadura de la misma lo requiera; c) Certificado expedido por el Registro Inmobiliario de la Provincia, que acredite la titularidad del dominio. d) Certificado de Libre Deuda expedido por la Dirección de Rentas Municipales.

Artículo 7º.- Las transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza serán sancionados con pena de multa, obligándose al infractor a efectuar el retranqueo inmediato del inmueble, sin perjuicio de las sanciones accesorias que correspondieren, según las circunstancias y/o de las sanciones que cuadra aplicar a los profesionales intervinientes en la ejecución de los trabajos realizados en contravención. En el caso de haberse efectuado trabajos permitidos por esta Ordenanza sin contar con el respectivo Permiso, la sanción se limitará a la pena pecuniaria y sus accesorias, sin perjuicio de la obligación de presentar dicho permiso.

Artículo 8º.- La Municipalidad podrá, a través de susorganismos competentes, disponer la ejecución de los trabajos de retranqueo obligatorio según lo dispuesto en el artículo anterior, por intermedio de dependencias de la Administración Municipal o por terceros, a cuenta y cargo del propietario.

Artículo 9º.- En el supuesto de que los trabajos determinantes de la obligación de efectuar retranqueo hubieren sido ejecutados por el locatario u otro tenedor del inmueble por cualesquier título, ello no excluirá la obligación del propietario de retranquear, en su calidad de titular del dominio, sin perjuicio de la solidaridad entre ambos por las sanciones y sus accesorias que se impusieran, conforme a las circunstancias.

Artículo 10º.- "Los inmuebles que se encontraren en contravención por la ejecución de trabajos determinantes de la obligación de retranquear con anterioridad a la fecha de sanción de la presente Ordenanza, y a cuyo respecto no existiere sentencia firme, podrán regularizar su situación mediante presentación espontánea de sus propietarios dentro de los sesenta días a contar a la fecha de su promulgación, acompañándose los respectivos planos y demás requisitos exigidos en el artículo

///-

///-6° y efectuando formal donación del espacio a retranquear ante Escribano Público o por las formas que autoriza el Artículo 1810 del Código Civil, con consentimiento del cónyuge - en su caso - y bajo firma autenticada, con expreso compromiso de hacer efectivo el corrimiento por su exclusiva cuenta y cargo en el término de dos años y otorgando expresamente a la Municipalidad la posesión de dicho espacio al vencimiento de dicho plazo a los efectos de concretar el referido corrimiento por intermedio de dependencia municipal o por terceros, por cuenta y cargo del propietario.-

-- Artículo 11°.- Las situaciones preexistentes al momento de sanción de la presente Ordenanza, se regirán por las Ordenanzas y normas complementarias vigentes a la época de su consumación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. Dichas disposiciones y toda otra que se oponga a la letra y espíritu de la presente Ordenanza, - quedan derogadas a partir del momento de su promulgación.

Artículo 12°.- Comuníquese, publíquese y archívese.-

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN - INTENDENCIA -