



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

ORDENANZA N° 1074

VISTO:

La necesidad de actualizar el Régimen de Faltas Municipal (Ordenanza N° 497/10 y modificatorias) para armonizarlo con los nuevos instrumentos de gestión territorial: el Código de Edificación, el Código Urbanístico y la Ordenanza de Infraestructura Verde y Arbolado Urbano Sostenible y;

CONSIDERANDO:

Que habiéndose aprobado los nuevos Códigos de Edificación Ordenanza N°1072, Código Urbanístico Ordenanza N°1071 y Ordenanza de Arbolado urbano N° 1073; existe la necesidad de actualizar la normativa sancionatoria de las infracciones que se cometan en violación a los preceptos establecidos en los mismos, a los efectos de lograr el respeto por el ordenamiento urbano y edilicio que pretende alcanzar la citada normativa.

Que la entrada en vigencia de la nueva normativa requiere un sistema sancionatorio que garantice su efectivo cumplimiento, desalentando las conductas que vulneren la planificación urbana y la seguridad edilicia.

Que es imperativo clasificar las infracciones según el bien jurídico tutelado: la seguridad pública, la salubridad, el ordenamiento territorial y el patrimonio ambiental.

Que rigen los principios de gradualidad y proporcionalidad derivado de cada conducta y la gravedad técnica de la infracción, el riesgo generado para la seguridad pública, el impacto en la integridad estructural o habitacional, la intencionalidad del infractor, la reincidencia, el nivel de responsabilidad (propietario, profesional o empresa constructora) y el eventual perjuicio a bienes públicos o privados, permitiendo una escala sancionatoria coherente, homogénea que procura una aplicación eficaz de la normativa vigente

Que se pondera el impacto territorial y ambiental de cada conducta, estableciendo sanciones más severas para aquellas acciones que generan daños irreversibles o riesgos inminentes.

Que resulta fundamental dotar al Juzgado de Faltas y al Órgano Técnico de Aplicación (OTA) de herramientas claras para sancionar no solo con multas pecuniarias, sino con medidas de restitución como la demolición o la remediación ambiental.

Que por todo ello y en uso de sus atribuciones

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESTACION
JUAREZ CELMAN SANCIONA CON FUERZA DE**



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

ORDENANZA

ART. 1°: MODIFIQUESE el Art. 78° de la Ordenanza N° 497/10 el que quedará redactado de la siguiente manera:

ART. 78°: “RÉGIMEN SANCIONATORIO DE OBRAS PRIVADAS, URBANISMO Y AMBIENTE.

El incumplimiento a las disposiciones del Código de Edificación, Código Urbanístico y Ordenanza de Arbolado Urbano será sancionado conforme a la siguiente escala, sin perjuicio de las penas accesorias de paralización, clausura, remediación o demolición, que correspondan:

I. FALTAS RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y SEGURIDAD EN OBRA

a) Faltas Administrativas y Documentales:

1. Por omisión del Aviso de Inicio de Obra, falta de Cartel de Obra reglamentario, o falta de documentación aprobada en obra: Multa de 50 a 300 U.E.M., en estos casos se procederá a la clausura preventiva y de continuar sin resolver el motivo que dio lugar a la sanción en un plazo de 30 (treinta) días corridos, se considerará reincidente y el Tribunal Administrativo de Faltas podrá ordenar su demolición.

2. Por impedir u obstaculizar las inspecciones municipales (Art. 36° C. Edif.): Multa de 100 a 1.000 U.E.M., sin perjuicio de remitir las actuaciones a la órbita judicial competente.

3. Por incumplimiento de órdenes de paralización o clausura preventiva: Multa de 500 a 5.000 U.E.M., considerándose falta grave, sin perjuicio de remitir las actuaciones a la órbita judicial competente.

b) Obras sin Permiso (Clandestinas) y Ampliaciones:

1. Por iniciar obras nuevas o ampliaciones sin el Permiso de Obra correspondiente (Art. 13° y 20° C. Edif.): Multa de 300 a 4.000 U.E.M. La multa no exime de la obligación de regularizar los planos ni del pago de las tasas con los recargos correspondientes, en estos casos se procederá a la paralización de la obra, su clausura preventiva y de continuar sin resolver el motivo que dio lugar a la sanción en un plazo de 30 (treinta) días corridos, se considerará reincidente y el Tribunal Administrativo de Faltas podrá ordenar su demolición.

2. Por ejecutar obras en contravención a los planos aprobados: Multa de 200 a 3.000 U.E.M, en estos casos se procederá a la paralización inmediata de la obra, su clausura preventiva y de continuar sin resolver el motivo que dio lugar a la sanción en un plazo de 30 (treinta) días corridos, se considerará reincidente y el Tribunal Administrativo de Faltas podrá ordenar su demolición.

c) Seguridad, Higiene y Vía Pública:



Estación Juárez Celman

Gobierno de la Ciudad

1. Por falta de valla provisoria, bandejas de protección o señalización de seguridad (Art. 80° y 84° C. Edif.): Multa de 100 a 2.000 U.E.M.

2. Por acopio de materiales o escombros en la vía pública sin autorización o fuera de los plazos permitidos: Multa de 50 a 600 U.E.M.

3. Por veredas rotas, intransitables o falta de ejecución de vereda reglamentaria: Multa de 50 a 500 U.E.M., pudiendo el municipio arreglar por cuenta y cargo del responsable y/o propietario los desperfectos de estas últimas, si el mismo no lo realiza en un plazo de 90 (noventa) días corridos.

4. Por riesgo de caída de elementos (cornisas, balcones, revestimientos) o riesgo de derrumbe en muros/tapiales: Multa de 300 a 5.000 U.E.M., sin perjuicio de sanciones como su clausura inmediata y/o demolición en casos urgentes y/o por motivos de seguridad.

d) Estado del Inmueble:

1. Por inmuebles en estado de abandono, deterioro o falta grave de mantenimiento que afecte la salubridad o seguridad: Multa de 300 a 3.000 U.E.M.

2. Por terrenos baldíos vacantes, semi construidos o construidos, con malezas, pastizales altos o falta de higiene: Multa de 1 a 5 U.E.M. por cada 10 m² o menor, de superficie en infracción.

3. Por terreno que cuente con pileta (de cualquier material) abandonada, con agua estancada o foco de mosquitos será sancionado con multa que irá desde las 300 a las 2.500 U.E.M.

4. Por terreno que cuente con Aljibe, pozo o excavación sin tapa o en estado de riesgo será sancionado con multa que irá desde las 300 a las 2.500 U.E.M.:

5. Por falta de cierre perimetral obligatorio: Multa de 100 a 1.000 U.E.M.

II. FALTAS GRAVÍSIMAS Y PENAS ACCESORIAS

a) Infracciones No Regularizables:

Se considerarán Faltas Gravísimas, sancionadas con Multa de 1.000 a 10.000 U.E.M. más la Pena Accesorio de DEMOLICIÓN, aquellas obras que:

1. Se realicen en la Vía Pública o invadiendo la misma.

2. Se realicen en espacios públicos o invadiendo los mismos.

3. Violan los Retiros Obligatorios (de frente, fondo o laterales) establecidos en el Código Urbanístico.

4. Superen la Altura Máxima permitida afectando el cono de sombra o el perfil urbano.

5. Comprometan la seguridad estructural o la estabilidad de linderos.



6. Afecten inmuebles declarados Patrimonio Histórico o Cultural (Art. 79° C. Edif.).

b) Demolición:

En todos los casos establecido en el punto II. inc a), podrá ordenarse como pena accesoria la demolición. Toda vez que el Juzgado de Faltas ordene la demolición total o parcial de lo construido en infracción, establecerá un plazo perentorio para que lo realice el infractor, si este no la ejecutare en el plazo perentorio otorgado, la Municipalidad procederá a realizarla por cuenta y cargo del infractor, sin perjuicio de las multas aplicadas.”

III. FALTAS RELATIVAS AL CÓDIGO URBANÍSTICO (USO Y FRACCIONAMIENTO)

a) Fraccionamiento y Loteos:

1. Por publicidad, venta o promesa de venta de lotes provenientes de fraccionamientos sin factibilidad del Municipio (Art. 314° C. Urb.): Multa de 5.000 a 20.000 U.E.M.

2. Por incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura comprometidas en loteos o urbanizaciones (Art. 313° C. Urb.): Multa de 2.000 a 15.000 U.E.M., más la ejecución de la garantía.

b) Uso del Suelo:

1. Por destinar el inmueble a un uso de suelo no permitido o prohibido por el Código de Urbanístico: Multa de 1.000 a 20.000 U.E.M. y clausura inmediata de la actividad.

2. Por desarrollar actividades o rubros distintos de los usos de suelo permitidos para la zona, aun cuando el uso de suelo sea compatible: Multa de 500 a 5.000 U.E.M. y clausura inmediata del rubro no habilitado.

3. Por violación de FOS, FOT, Alturas Máximas o Densidad habitacional: Multa de 1.000 a 8.000 U.E.M. Si la infracción no es subsanable, podrá ordenarse la demolición de lo excedente.

IV. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.

1. Establécese que en todas las infracciones previstas, serán solidariamente responsables el propietario del inmueble, la empresa constructora y el profesional técnico (arquitecto, ingeniero, maestro mayor de obras) firmante o que ejerza la dirección técnica de hecho, salvo que este último demuestre fehacientemente haber asentado la orden de no innovar o detener la infracción en el Libro de Órdenes correspondiente o mediante notificación fehaciente al Municipio antes de la constatación de la falta.

V. FALTAS RELATIVAS AL ARBOLADO E INFRAESTRUCTURA VERDE

a) Intervenciones no autorizadas:



1. Por poda severa, mutilación, descope o cualquier intervención no permitida sobre ejemplares del arbolado público sin autorización municipal previa, en infracción a los Arts. 7°, 9° y 11° de la Ordenanza de Infraestructura Verde y Arbolado Urbano: Multa de 100 a 1.000 U.E.M. por ejemplar afectado.

2. Por extracción, tala o erradicación de ejemplares del arbolado público sin el permiso correspondiente, en violación a los Arts. 7° y 8° de la Ordenanza de Infraestructura Verde y Arbolado Urbano: Multa de 500 a 5.000 U.E.M. por ejemplar, más la Compensación Ecológica obligatoria consistente en la reposición de diez (10) ejemplares por cada árbol extraído, o un (1) ejemplar por cada año de edad del árbol afectado, lo que resulte mayor, conforme Art. 18° de la Ordenanza citada.

3. Por falta de cazuela reglamentaria, sellado, impermeabilización o cualquier acción que afecte la infiltración, aireación o desarrollo radicular en el arbolado público, en infracción al Art. 10° de la Ordenanza de Infraestructura Verde y Arbolado Urbano: Multa de 20 a 300 U.E.M. por unidad.

VI. REINCIDENCIA.

1. Cuando exista reincidencia en cualquiera de las faltas tipificadas, los montos mínimos y máximos de las escalas de multas en U.E.M. se elevarán al doble, sin perjuicio de otras medidas aplicables.

2. De corresponder, podrá disponerse la inhabilitación temporal del profesional responsable (arquitecto, ingeniero, maestro mayor de obras) o de la empresa constructora en el Registro Municipal, por un plazo de seis (6) meses a cinco (5) años, según la gravedad de la conducta y a criterio del Organismo Técnico de Aplicación (OTA).

ART. 2°: DERÓGUENSE todas las disposiciones que se opongan a la presente.

ART. 3°: DERÓGUESE el Art. 79° de la Ordenanza N° 497/10

ART. 4°: La presente Ordenanza entrará en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial Municipal

ART. 5°: COMUNÍQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

DADA EN SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EN ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2025.

FDO: MATIAS HARO – PTE HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ESTELA GALDEANO – SECRETARIA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE