

LA MUNICIPALIDAD DE FIRMAT HA SANCIONADO LA ORDENANZA N° 1995

VISTO:

El estado de todo inmueble, baldío o con construcción, de propietarios privados o públicos, cuyo deterioro, abandono o falta de mantenimiento de parte de sus dueños constituye un real peligro para la vida de los demás;

CONSIDERANDO:

Que resulta evidente que en toda la geografía urbana de la ciudad de Firmat existen propiedades abandonadas o descuidadas al extremo que terminan siendo depósitos de basura, morada de roedores y focos de contaminación;

Que la importancia que tiene para la llamada calidad de vida de todos los ciudadanos que su Municipalidad se encargue de cumplir la obligación que le impone su Ley Orgánica de preservar su patrimonio urbano, la calidad de vida del vecino inmediato y la seguridad en prevención de usurpación y/o ocupación indebida;

Que sin perjuicio del absoluto respeto a la propiedad privada y a los derechos constitucionales que la misma conlleva, es deber de la Municipalidad controlar las situaciones como las descritas precedentemente ya que existen normas vigentes sobre el cuidado y mantenimiento de viviendas e inmuebles para que no se perjudique a los demás ciudadanos;



CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Pablo Piermarini
Asistente Administrativo y Legislativo

CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidente

Que esa indiferencia de muchos propietarios a respetar el derecho de los demás ha hecho que numerosos inmuebles valiosos se desvaloricen;

Que cuando surgen estos problemas, aparecen distintas posturas para ofrecer una solución. Una parte sugiere que la solución en esos casos es proceder a la demolición de estas construcciones, sin analizar si las mismas constituyen o no un real patrimonio arquitectónico, urbano o histórico para la ciudad. Otra parte muestra que en las últimas décadas se ha optado en todos los países del mundo por mantener ese patrimonio conformado por edificios, paseos, monumentos y testimonios de la historia de las ciudades;

Que resulta necesaria la implementación de políticas públicas en esta materia, y por ello nace la necesidad de la presente Ordenanza y para ello es necesario contar con disposiciones legales que simplifiquen los tramites y a la vez facilite al Municipio la conminación al cumplimiento de la presente norma y/o el cobro del servicio prestado de acuerdo a los valores que determine el Municipio como así también las sanciones y/o multas que la reglamentación determine;

Que es en atención a lo expresado, que aparece a todas luces razonablemente pertinente y además legítimo, que sea este Concejo el que manifieste su preocupación y su interés por dotar a la Municipalidad de una norma que le permita asegurar que los propietarios de inmuebles abandonados, deterioradas o en estado de total carencia de mantenimiento, sean obligados a conservarlos en un estado que condiga con las necesidades de la ciudad de propiciar un paisaje urbano limpio, prolijo, que no implique perjuicio alguno para los demás ciudadanos;




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Pablo Piermarini
Asistente Administrativo y Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidente

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE FIRMAT**, en uso de sus facultades y atribuciones, ha sancionado la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: La presente ordenanza tiene por objeto dotar al Estado Municipal de una herramienta de control de inmuebles con el fin de fomentar la solidez e higiene, y ordenar la compostura o demolición de aquéllos que por su estado ruinoso ofrezcan peligro inminente para los ciudadanos de Firmat, promoviendo un entorno más seguro, saludable y estéticamente agradable para la comunidad.

ARTÍCULO 2º: Todo propietario de inmueble, edificio o baldío estará obligado a mantenerlo en buen estado de higiene, conservación, seguridad, salubridad y presentación entendiéndose que esta obligación abarca desde el cordón de la vereda, hasta su contra frente. Siendo solidariamente responsables del cumplimiento de esta Ordenanza, los propietarios, los poseedores y/o aquellos que los detentan, exploten, o tengan bajo su cuidado o guarda, cualquiera sea la causa de la ocupación de los inmuebles.

ARTÍCULO 3º: Entre las obligaciones que emergen de la general señalada en el artículo 2º, quedan comprendidas las siguientes:

- a) La limpieza del frente del edificio (fachada), conservación y ejecución de veredas y tapias.
- b) La eliminación de las malezas y el corte de yuyos, tanto en la acera como en el interior del inmueble y/o terrenos baldíos.




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Pablo Piermarini
Asistente Administrativo y Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidente

- c) El desagüe de los charcos y aguas estancadas que se forman en el interior de los mismos.
- d) La desratización y desinsectación de los inmuebles en estado de abandono o aparente abandono y los terrenos baldíos.
- e) El relleno de los terrenos baldíos con material adecuado, de pozos en desuso, hundimientos, excavaciones o desniveles profundos o peligrosos. Queda prohibido el relleno de los mismos con basura domiciliaria.
- f) Realizar las tareas de apuntalamiento, reconstrucción, preservación o demolición que hagan falta para la seguridad en las estructuras edilicias, como así también la conservación en correcto estado de sus infraestructuras de servicios (agua, gas, cloacas, energía eléctrica);
- g) Mantener una fachada en buen estado de conservación, que no afecte visualmente el entorno.

ARTÍCULO 4º: El Departamento Ejecutivo Municipal designará la autoridad de aplicación que estime conveniente para llevar adelante la presente Ordenanza. -

ARTÍCULO 5º: Son funciones de la Autoridad de Aplicación, inspeccionar inmuebles que:

- I) muestren un visible estado de abandono, implicando un peligro para los vecinos por posibles riesgos de derrumbes o fallas estructurales;
- II) puedan constituirse como un riesgo a la salud pública debido a la presencia de plagas, moho, hongos u otros agentes patógenos;




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Pablo Piermarini
Asistente Administrativo y Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidente

III) puedan representar un problema para la seguridad pública debido al riesgo que proporcionen eventuales intrusos y/o se efectúen actividades delictivas.

IV) Cuenten con denuncias efectuadas en su contra, según Art. 9°.

ARTÍCULO 6°: La autoridad de Aplicación procederá a realizar tareas de inspección en forma periódica constatando situaciones descritas en el Art. 2°. -

ARTÍCULO 7°: La autoridad de Aplicación tras la constatación emitirá un informe, notificando fehacientemente al propietario del inmueble verificado. En caso de encontrarse en infracción, lo intimará a realizar las tareas de limpieza o aseguramiento que correspondan dentro de un plazo de tres a quince (3-15) días hábiles según cada caso en particular.

ARTÍCULO 8°: Cumplido el plazo establecido según Art. 7° se realizará una nueva verificación. De comprobarse que no se ha dado cumplimiento a lo exigido por la Municipalidad, se procederá a la concreción de la multa correspondiente. -

ARTÍCULO 9°: Cualquier persona podrá denunciar la existencia de inmuebles que se encuentren en las condiciones descriptas en el art. 2° de la presente.

Dentro de las 48 horas de recibida la denuncia, la autoridad de aplicación inspeccionará y realizará el informe pertinente.

ARTÍCULO 10°: A los fines de concretar las tareas necesarias, el personal municipal podrá ingresar en los terrenos baldíos y/o construcciones abandonadas.




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Pablo Piermarini
Asistente Administrativo y Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidente

Para ingresar en viviendas habitadas, deberá requerirse la respectiva orden de allanamiento judicial.

ARTÍCULO 11°: La declaración de “estado de abandono” implicará que el inmueble se encuentra sujeto a las consecuencias previstas en ésta normativa, a saber:

- a) Se intimará al propietario y/o poseedor y/o responsable, para que se apersona ante la autoridad de aplicación,
- b) En caso de no conocerse el domicilio del propietario y/o poseedor y/o responsable, se fijará la notificación en lugar visible de la construcción;
- c) Agotado dicho plazo, el inmueble estará sujeto a la intervención de la autoridad de aplicación, que podrá ejecutar las obras necesarias y demandar la repetición de su costo al propietario y/o responsable y/o poseedor. A tales fines se confeccionará una liquidación de los costos involucrados en la obra, y los remitirá al Área Legal Municipal para su ejecución por la vía ejecutiva;
- d) Asimismo, ante el incumplimiento por parte de los “responsables solidarios”, se remitirán las actuaciones al Juez de Faltas;

ARTICULO 12°: Establézcase una sanción económica y la sobre tasa fijada en Unidades Fiscales (UF) si el problema persiste que será de:

- a) entre 200 y 400 UF y una sobre tasa de la TGI correspondiente del 250% si se tratare de una falta considerada leve, desde el momento que se constate la infracción hasta que se solucione el problema;
- b) de entre 400 y 600 UF y una sobretasa de la TGI correspondiente del 750% si se tratare de una falta media, desde el momento que se constate la infracción hasta que se solucione el problema;




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Pablo Piermarini
Asistente Administrativo y Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidente

c) entre 600 y 1000 UF y una sobretasa de la TGI correspondiente del 1500% si se tratare de una falta grave, desde el momento que se constate la infracción hasta que se solucione el problema.

Estas sanciones se categorizan para cada caso concreto, según el grado de repercusión en intereses afectados, y si se puso en riesgo la salud pública, el ambiente, entre otros. -

ARTÍCULO 13°: Esta norma resulta complementaria de la Ordenanza N°1038/01 y su modificatoria 1407/10.-

ARTICULO 14°: Comuníquese a sus efectos, regístrese, publíquese y archívese. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE FIRMAT A LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO. -



CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Pablo Piermarini
Asistente Administrativo y Legislativo



CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidente