



# HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Tritones 90 – Tel. (02254) 49-1692/49-1704/49-1707 – B7167DRB Pinamar  
Email: hcdsecretaria@telpin.com.ar – web: <http://www.hcdpinamar.gob.ar>

## CONVOCATORIA

Convócase a los señores Concejales Municipales para la Sesión Ordinaria que se celebrará en la Sala del Honorable Cuerpo el día 03 de noviembre de 2017, a las 09:00 horas a fin de considerar el siguiente:

## ORDEN DEL DIA

### **Comision de Seguridad**

1. Expte. Interno N° 1945/15 y Expte. N° 4123-069/13 C-1 y C-2 - Habilitación Pinta - La Luna. Proyecto de ordenanza.

### **Comisión de Interpretación de Asuntos Legales y Especiales**

2. Expediente N° 4123-698/1981 - Convenio Montemar. Proyecto de ordenanza.

3. Expediente N° 4123-3029/13 C-1 - Remisión Expediente Playa Deportiva Nalbandian. Proyecto de comunicación.

4. Expediente N° 4123-2045/17 - Palma Maximo MKTR SOMI S.R.L Proyecto Plaza Deportiva. Proyecto de ordenanza.

### **Comisión de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos**

5. Expediente Interno N° 1786/14 C-1 - ACTUALIZACIÓN CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO . Proyecto de ordenanza.

6. Expediente Interno N° 2073/16 (que se encuentra en el DE) - Ampliación Ordenanza N° 1879/96. Proyecto de ordenanza.

7. Expediente Interno N° 1960/15 - COMERCIOS FUERA DE ZONA EN OSTENDE. Proyecto de ordenanza.

8. Expediente Interno N° 899/02 C-4 - Asociacion de Taxis. Proyecto de decreto.

### **Comisión de Presupuesto, Hacienda y Cuentas**

9. Expediente N° 4123-1839/2017 C-1 - Adjudicación de Oferta única mobiliario. Proyecto de ordenanza.

10. Expediente N° 4123-2287/2017 - Normativa Teatro de la Torre. Proyecto de comunicación.

11. Expediente Interno N° 2168/17 - Consulta condonación de deuda. Proyecto de comunicación.

12. Expediente N° 4123-844/17 C-1 - Habilitaciones. Proyecto de ordenanza.

13. Expediente N° 4123-0953/93 C-1 - Rifa Radio Club Pinamar. Proyecto de ordenanza.

14. Expediente N° 4123-2869/2015 C-1 - Aceptación de Donación Pasarela. Proyecto de ordenanza.

15. Expediente N° 4123-1956/2017 C-1 - OFERTA UNICA CORTADORA DE CESPED. Proyecto de ordenanza.

### **Comisión de Salud, Acción Social, Ecología y Medio Ambiente**

16. Expediente N° 4123-2508/11 (que se encuentra en el DE) - TABACO Proyecto de Resolucion. Proyecto de ordenanza.

17. Expediente Interno N° 1835/14 - Prohibicion Total de Pirotecnia. Proyecto de ordenanza.

### **Comisión de Turismo, Cultura, Educación, Deportes y de la Producción**

18. Expediente Interno N° 1739/13 - Interes Municipal Pinamar Percute. Proyecto de ordenanza.

19. Expediente Interno 2936/15 (que se encuentra en el DE) - "Los chicos no Mienten". Declaración de Interés Municipal.. Proyecto de ordenanza.

Email: [hcdsecretaria@telpin.com.ar](mailto:hcdsecretaria@telpin.com.ar) - web: <http://www.hcdpinamar.gob.ar>



# HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Tritones 90 – Tel. (02254) 49-1692/49-1704/49-1707 – B7167DRB Pinamar  
Email: [hcdsecretaria@telpin.com.ar](mailto:hcdsecretaria@telpin.com.ar) – web: <http://www.hcdpinamar.gob.ar>

## ORDEN DEL DIA

**20.** Expediente N° 4123-2048/07 C-2 (que se encuentra en el DE) - Mes de la Música Interés Municipal y Cultural.  
Proyecto de ordenanza.

**21.** Expediente Interno N° 2169/17 - Sheila Acosta.Su solicitud. Declaratoria de Interés Municipal. Proyecto de ordenanza.

**Al descontar su puntual asistencia, hacemos propicia la oportunidad para reiterar a Ud., las expresiones de nuestra más atenta y distinguida consideración.**

**Pinamar, 3 de Noviembre de 2017**

---

Secretario del H.C.D.

---

Presidente del H.C.D.



# Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

La Ordenanza 67/84 y el **Decreto N° 0305/84**, conjuntamente con la **Ordenanza N° 4109/12** que regulan los establecimientos de expansión nocturna; Y

**CONSIDERANDO:**

Que los fundamentos que dieron origen al dictado de la **Ordenanza N° 4109/12** se han agotado;

Que la realidad actual del Partido de Pinamar ha desbordado los fundamentos de dichas normas;

Que existen cada vez menos zonas comerciales donde puedan funcionar comercios de expansión nocturna;

Que es un derecho del administrado a solicitar y obtener la correspondiente habilitación;

Que es una obligación de la Dirección de Habilitaciones otorgar los correspondientes cartones sin dilación innecesarias;

Que facilita al Departamento Ejecutivo el debido control, los comercios que están en regla, y legalmente habilitados;

Que el Estado debe contribuir con el fomento del comercio y no entorpecerlo;

Que todos los fundamentos de hecho y derecho que hicieron al dictado de la **Ordenanza N° 4109/12** se han agotado a la fecha y que la experiencia ha demostrado que este tipo normativo más que contribuir con la sociedad entorpece el funcionamiento normal de las habilitaciones;

Que continuar con estos tipos normativos hace poner en riesgo la seguridad jurídica estatal;

Que ha la fecha no se ha dictado norma alguna que regule la nocturnidad, siendo que la existente data del año 1984;

**POR ELLO:**

La Comisión de Seguridad y Protección Ciudadana eleva el siguiente

## Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1:** Deróguese en todos sus términos la **Ordenanza N° 4109/12** .-

**ARTICULO 2:** De Forma.-



## Proyecto de ordenanza

### En tratamiento **VISTO:**

El expediente N° 4123-698/1981 Cuerpo uno, dos y tres sobre la concesión del transporte público urbano de pasajeros Montemar SRL y disposiciones normativas concordantes y;

### **CONSIDERANDO:**

Que por **Ordenanza N° 4945/17**, que se encuentra vigente se viabilizo un aumento de boleto en el partido de Pinamar y se establecieron requerimientos a cumplimentar por parte de la empresa (Publicación de los horarios de servicio en todas las garitas del partido de Pinamar; implementación de la adhesión total al sistema S.U.B.E).

Que se estableció en el artículo N°4 de la mencionada Ordenanza que la continuidad del aumento de tarifa quedaba supeditada al cumplimiento de las mencionadas exigencias.

Que a fs, 689 se presenta el Sr. Eduardo Luis Vecchio, en carácter de socio gerente de la empresa MONTEMAR SRL comunicando que se encuentra pendiente aun la implementación de la tarjeta SUBE debido a que, sin perjuicio de que se ha presentado ante Nación Servicios y el Ministerio de Transporte de la Nación, no se ha podido finalizar el tramite dado se encuentra aún pendiente la resolución del pedido de prorroga que se presentara el 28/03/2017, de la Concesión de Servicio Público de auto transporte de carácter urbano dentro del partido de Pinamar.

Que la Concesionaria reviste tal carácter en virtud de la Licitación Pública N° 4/81, contrato del 19/7/82 hasta el 19/7/92, contrato del 2/4/92, prorroga de **Ordenanza N° 1144/92** y contrato de fs, 102 hasta el 31 de Mayo de 1994; y 1604/95 hasta el 31 de Mayo de 1995 y conforme lo establecido en la **Ordenanza N° 2700/01** y el contrato N° 049/07.

Que resultan de aplicación, en cuanto a las Concesiones y las prorrogas, los arts. 230 a 239 de la Ley Orgánica de las Municipalidades (LOM), "El termino de las concesiones no será superior a (30) años, al vencimiento de este plazo, con acuerdo de las partes, podrán ser prorrogadas por sucesivos periodos de diez (10) años cuando el contrato original fuera de treinta y de un tercio del tiempo primitivamente convenido cuando la concesión haya sido otorgada por menos de treinta (30) años .";

Que en el caso de Montemar SRL, se estaría excediendo el plazo máximo previsto en la (LOM) dado el contrato original de (10) años de fecha 19/7/82 cumplió los 30 años el 19/07/2012.

Que licitar una sola línea implica monopolio; dado la LOM en su art.232 establece que las concesiones no se podrán otorgar en condiciones de exclusividad o monopolio.

Que la cantidad de habitantes que viven en nuestra localidad amerita que se evalué la posibilidad de un llamado a licitación por dos (2) líneas para la prestación del servicio.

Que el Departamento Ejecutivo envía a fs, 692/93 **Proyecto de Ordenanza** solicitando se autorice una nueva Prórroga por el termino de 1 año.

Que se expresa en los considerandos del proyecto que resultaría necesario autorizar al Departamento Ejecutivo a extender el término de la concesión por un plazo razonable, pero no se fundamenta el porqué de tal solicitud.

Que este HCD considera que el otorgamiento de un convenio precario de 6 (seis) meses seria un plazo más que razonable que le permitiría al Departamento Ejecutivo poder confeccionar un nuevo pliego de bases y condiciones al efecto de la regularidad de la contratación del servicio de transporte público de pasajeros en el Partido de Pinamar para ser luego analizado por el HCD.

Que en dicho Pliego de bases y condiciones debería incluirse el boleto estudiantil cuyo vencimiento opera en Diciembre de 2017.

Que a fojas 699 del **Expediente N° 4123-0698/81 Cuerpo 4** se incorpora copia de nota del Jefe de Gabinete Lic Federico Panzieri que consta en el **Expediente N° 4123-0604/89 Cuerpo 5** en fojas 731 ingresado con fecha 4/10/2017 finalizada la comisión de legales en la cual expresa estar de acuerdo con el proyecto elaborado por el Honorable Concejo Deliberante.

Que sin perjuicio de lo indicado precedentemente, no debemos dejar de evaluar que el servicio de transporte público debe ser prestado de una manera regular y continua para la satisfacción de una necesidad pública. Ello por resultar un régimen de derecho público que debe velar por la generalidad, uniformidad, regularidad y continuidad de la prestación. De estos cuatro caracteres que hacen al funcionamiento del servicio público, el más importante es el de la continuidad, el cual no significa que la actividad sea ininterrumpida, sino tan sólo que satisfaga la necesidad pública toda vez que ella se presente.

Que en tal orden de ideas, el acuerdo de continuidad de servicio glosado a fs. 701, que fuera suscripto por el representante legal de la hoy prestataria y el Intendente Municipal, cubre los requisitos anteriormente señalados, garantizando así la satisfacción de la necesidad pública.

Corresponde por ello, y de acuerdo a lo establecido por los artículos 52, 53 y concordantes de la LOM, la concurrencia de voluntades de los representantes del estado municipal, restando en consecuencia la disposición al respecto de este honorable cuerpo.

#### **POR ELLO:**

La comisión de Interpretación de Asuntos Legales y Especiales sanciona la siguiente

#### **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** Homologase en los términos de los artículos 52, 53 y concordantes de la LOM el convenio de continuidad de servicios glosado a fs. 701 suscripto entre el Departamento Ejecutivo y la empresa Montemar S.R.L para la prestación del servicio público de transporte en el Partido de Pinamar por el termino de (18) dieciocho meses, a partir del día 7 de noviembre de 2017.

**ARTICULO 2:** El Departamento Ejecutivo, en el plazo de noventa (90) días, deberá remitir al Honorable Concejo Deliberante el nuevo Pliego de Bases y Condiciones para su tratamiento y posterior llamado a licitación con anterioridad al vencimiento del plazo indicado en el artículo uno de la presente.

**ARTICULO 3:** Remítase el **Expediente N° 4123-0604/89 C1-C3-C4-C5** al Departamento Ejecutivo a los fines que continúe la tramitación del mismo.

**ARTICULO 4:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dese al registro oficial, cumplido archívese.



# Proyecto de comunicación

En tratamiento **VISTO:**

Expediente 4123-3029/2013 Cuerpo 1:"PLAYA DEPORTIVA".-

**CONSIDERANDO:**

Que por medio de **Resolución N° 1142/16** se insta al Departamento Ejecutivo para que mediante las áreas correspondientes requiera el cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por la Fundación Nalbandian mediante Acta de fecha 10 de enero de 2014 dentro del marco del expediente del visto.-

Que a fojas 91 obra dictamen de Asesoría Letrada que, entre otras observaciones, luce la falta de marco jurídico a efectos de exigir el cumplimiento de compromisos asumidos entre la Fundación Nalbandian y la Municipalidad de Pinamar.-

Que a fojas 93 remiten las actuaciones del visto del presente al Honorable Concejo Deliberante para su conocimiento y análisis.-

Que la Comisión de Interpretación de Asuntos Legales y Especiales, en un todo de acuerdo con lo esgrimido por la Asesoría Letrada y siendo de tratamiento extemporáneo la situación plasmada, se resuelve remitir las presentes actuaciones al Departamento Ejecutivo.-

**POR ELLO:**

La comisión de Interpretación de Asuntos Legales y Especiales eleva el siguiente:

## **Proyecto de Comunicacion**

**ARTICULO 1:** Remítase las actuaciones indicadas en el visto de la presente al Departamento Ejecutivo a los fines que estime corresponder.-

**ARTICULO 2:** De Forma.



## Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente N° 4123-2045/17** Caratulado "Palma Maximo MKTR SOMI S.R.L Proyecto Plaza Deportiva"; Y

**CONSIDERANDO:**

Que se ha presentado solicitud de ocupación del espacio público ubicado en la intersección de la Av. Del Mar y la calle Tirremes por parte de Maximo Palma para representar a la marca MKTR SOMI S.R.L;

Que la solicitud se enmarca en la instalación de una radio para las temporadas 17/18 y 18/19 donde se desarrollaran actividades deportivas y culturales gratuitas para toda la comunidad;

Que dichas actividades se televisarán por el Canal Fox Sports y se transmitirán en radios locales y nacionales;

Que se ha solicitado eximición por el uso de espacio público;

Que a fs. 51/59 constan informes del Departamento Ejecutivo analizando la acción propuesta;

Que a fs. 56 consta informe de la secretaria de la Dirección de Espacio públicos informando que se prevé la utilización de parte de la superficie para infiltrar agua pluvial y que dada la cantidad de metros cuadrados de la superficie total del terreno (4500mts2) y que la intención de la radio para ocupar 1000 mts2 restarían 3500mts2. Para utilizar a la obra antes mencionada, por lo que resultarían compatibles ambas acciones;

**POR ELLO:**

La Comisión de Interpretación de Asuntos Legales y Especiales eleva el siguiente

### Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1:** Autorícese a la empresa MKTR SOMI S.R.L la ocupación onerosa del espacio público ubicado en la intersección de la Av. Del Mar y la calle Tirremes. -

**ARTICULO 2:** Exímase la Tasa de ocupación de espacio público a la empresa MKTR SOMI S.R.L, quien deberá efectivizar el proyecto de inversión de la mejora del espacio público mencionado, conforme al proyecto obrante en el Expediente del Visto. -

**ARTICULO 3:** Dispóngase la obligatoriedad de devolución del espacio público en mejores condiciones que las existentes al momento de la sanción de la presente ordenanza, conforme al proyecto presentado al Departamento Ejecutivo. -

**ARTICULO 4:** Facúltese al Departamento Ejecutivo a autorizar mejoras del espacio público que la persona física/jurídica proponga realizar, previo dictamen de conveniencia de las mismas por parte de la Municipalidad. -

**ARTICULO 5:** Autorícese al Departamento Ejecutivo a celebrar convenio con la Firma MKTR SOMI S.R.L.-

**ARTICULO 6:** Por la Dirección de Recaudación procédase a notificar a MKTR SOMI S.R.L.-

**ARTICULO 7:** De Forma. -





# Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente Interno N° 1786/14 Cuerpo 1** y la **Ordenanza N° 0422/87** y sus modificatorias Y

**CONSIDERANDO:**

La impostergable necesidad de actualizar el Código de Ordenamiento Urbano, abordándolo en forma integral, a casi treinta años de su entrada en vigencia.

La conveniencia de hacerlo revalorizando sus conceptos, como excelente norma urbana que ha sido, y que además rescata el espíritu fundacional de nuestros pioneros.

Pero simultáneamente destacamos la importancia de incorporar nuevos conceptos, coherentes con aquéllos de 1987 en sus objetivos, pero que no estaban aún presentes en el debate urbano como sí lo están hoy; tal los casos de la preservación de nuestros recursos naturales (acuífero, frente marítimo, etc), la racionalización de los mismos a través de construcciones sustentables mediante el fomento del uso de energías alternativas, el cuidado de nuestro patrimonio histórico, cultural y construido, la captura por el Estado de parte de la Plusvalía Urbana generada por normativas municipales que generen una renta diferencial para los particulares involucrados, entre otros contenidos en la presente actualización del Código de Ordenamiento Urbano.

El avance en materia de transparencia y buenas prácticas legislativas que supone minimizar el tratamiento de excepciones particulares al Código, salvo las que por las dimensiones o altimetría de las parcelas involucradas constituyan justamente casos excepcionales, y por lo tanto no susceptibles de incluirse en la norma general, o los que así lo justifiquen por razonabilidad de la solicitud individual, sin generar conflictos al colectivo, y con la aplicación de la Plusvalía.

El extenso debate comunitario que comenzó con las jornadas de 1992, el proceso participativo de 2006, ambas organizadas por el Municipio, y más aquí en el tiempo con la propuesta del CAAIP de 2012 que ante la inacción oficial al respecto, tomó la iniciativa de elaborar en forma desinteresada un trabajo de cuatro meses en el que participaron más de veinte arquitectos, y que constituye la base del actual proyecto; su nueva puesta en discusión a partir Enero de 2016 con una decena de reuniones del Consejo Asesor Urbanístico, cinco más de análisis técnico con funcionarios y empleados municipales y finalmente su recopilación por el área de Planeamiento, para llegar a esta instancia de aprobación del texto.

Lo acompañan también una batería de medidas urbanísticas de aplicación simultánea, como la actualización del Código de Edificación y Normas de Presentación de Planos, un plazo de ventana hasta el 31/03/2018 para su entrada en vigencia, junto a una moratoria de regularización de hechos existentes, previo a la aplicación también a partir de Abril de 2018 de multas por infracción al Código mucho más duras, de manera de una vez blanqueada la situación, desalentar todo tipo de nueva conducta especulativa.

**POR ELLO:**

La Comisión de Planeamiento en uso de facultades que le son propias, propone el siguiente

## Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1:** Apruébese el siguiente texto ordenado como Actualización del COU, Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Pinamar.

INDICE

## 1.0 GENERALIDADES

### 1.1 Conceptos y definiciones

#### 1.1.1 Usos del suelo

#### 1.1.2 Zonas y Areas

#### 1.1.3 Ocupación del suelo

## 2.0 CONSIDERACIONES PARTICULARES

### 2.1 Indicadores urbanísticos

#### 2.1.1 F.O.S

#### 2.1.2 F.O.T

#### 2.1.3 Densidad

#### 2.1.4 Retiros

#### 2.1.5 Altura máxima

#### 2.1.6 Parcelamiento

#### 2.1.7 Indicadores urbanísticos para parcelas de superficies menores a 300 m<sup>2</sup>

#### 2.1.8 Disposiciones para Hotelería

#### 2.1.9 Régimen de flexibilización

### 2.2 Certificado urbanístico

### 2.3 Iluminación y ventilación

### 2.4 Forestación y parqueización

### 2.5 Altimetría

### 2.6 Servicios esenciales

### 2.7 Vivienda para caseros

### 2.8 Servicios complementarios

### 2.9 Desagües cloacales

### 2.10 Accesos

### 2.11 Vivienda colectiva o multifamiliar

### 2.12 Estacionamiento

### 2.13 Premios

### 2.14 Disposiciones especiales para la Zona RHc.

### 2.15 Disposiciones especiales sobre Galerías y para las zonas C1P, Industrial, RHp y RAv.

### 2.16 Disposiciones especiales para la localidad de Montecarlo

### 2.17 Disposiciones provisorias para Plantas de Tratamiento Cloacal individuales.

### 2.18 Disposiciones especiales para cocheras enterradas.

### 2.19 Disposiciones especiales sobre Plusvalía o Renta Diferencial Urbana.

### 2.20 Disposiciones especiales sobre Patrimonio Arquitectónico y Urbano.

2.21 Disposiciones especiales sobre Estímulo a la Edificación Privada.

2.22 Disposición especial sobre Estímulo a la Contratación Local.

2.23 Derogación **Ordenanza N° 1410/94** .

2.24 Adhesión a Decreto Provincial N° 3202/06 y Demarcación Nuevos Loteos.

2.25 Disposiciones Especiales para Parcelas Unifamiliares frentistas a calle Del Tuyu.

2.26 Disposiciones Especiales para Parcelas Multifamiliares frentistas a calle Biarritz.

## 1.0 GENERALIDADES

### 1.1 CONCEPTOS Y DEFINICIONES:

Las palabras y expresiones contenidas en el presente Código tiene los siguientes significados:

#### 1.1.1 USOS DEL SUELO

Función asignada a las parcelas de cada zona con relaciona la actividad prevista para radicar en ella sus construcciones o instalaciones.

##### ? USO PREDOMINANTE

El que puede implantarse en una zona según las prescripciones d estas normas, el que marca la característica de la zona, no indican do exclusión de otro sino la promoción de un uso con respecto otro.

##### ? USO COMPLEMENTARIO

El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela o de la misma zona, funciones necesarias para el uso principal.

##### ? USO CONDICIONADO

Función inadecuada para la zona pero que por constituir un hecho existente puede admitirse siempre que no implique una relación conflictiva con el uso permitido en dicha zona. Se tomar n medida para que en pasos sucesivos se logre su eliminación o traslado

##### ? USO NO CONFORME

Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento de estar en vigencia el presente Código y que no cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.

##### ? USO PROHIBIDO

Es una función que se considera inaceptable para una zona y que no debe localizarse bajo ningún concepto; en estas condiciones se le otorgará un plazo para erradicarse.

##### ? USO ZONAL

El que corresponde a actividades agrupadas de característica homogénea (Ej: Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar, Hotelero Industrial, Comercial, etc.)

##### ? USO PUNTUAL

Se refiere a localizaciones de equipamiento comunitario o de servicios; no generan zonas pues no dependen de su agrupamiento, sino del radio de captación de su actividad.

#### 1.1.2 ZONAS Y AREAS

##### ? ZONA

Area de características homogéneas

### CARACTER DE LAS ZONAS:

#### CARACTER

Conjunto de características orgánicas que trascienden dentro de un marco de actividades definidas e interrelacionadas entre sí.

#### ? ZONA RESIDENCIAL

La destinada a la localización de viviendas como uso predominante o exclusivo.

#### ? ZONA HOTELERA

La que admite la construcción de alojamientos turísticos hoteleros, según definición del Decreto 3030 y ss de la Pcia. de Buenos Aires

#### ? ZONA COMERCIAL

La destinada a la localización de comercio minorista como uso predominante, con el uso complementario de administración, servicios y viviendas.

Comercio minorista básico.

Actividad comercial de abastecimiento diario e imprescindible.

Comercio minorista complementario.

Agrupar la gama más amplia de comercio minorista de frecuencia periódica y ocasional; incluye locales con permanencia de público su localización genera conjuntos zonificados como áreas comerciales.

#### ? ZONA INDUSTRIAL

La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, como uso predominante. Se consideran n Industrias:

**Peligrosas:** Todas aquellas industrias que por la naturaleza de los materiales procesados o los procesos utilizados, llevan implícita la posibilidad explosión o incendio, o que puedan producir fugas de sustancias que altere en forma cuali-cuantitativa las condiciones normales del ambiente, produciendo efectos perjudiciales para la salud y el bienestar de la población

**Molestas:** Todas las industrias que provoquen ruidos o vibraciones, como también las que produzcan olores desagradables o cuya persistencia se considerada como tal, de acuerdo con lo establecido por las reglamentaciones específicas.

**Nocivas:** Las industrias cuyos efluentes líquidos, sólidos y gaseosos no s pueden verter a los destinos finales sin necesidad de tratamiento

**Inocuas:** Aquellas cuyas características admiten ser localizadas en el ejido urbano.

Las industrias peligrosas, molestas y nocivas deberán ubicarse en áreas complementarias, circundada por cortinas forestales.

#### ? ZONA DE ESPARCIMIENTO DE USO PUBLICO

Corresponde a reas destinadas a espacios verdes y parqueado de uso público: plaza, plazoleta y parque. El espacio parqueado y/o deportivo de los clubes se considera semi-público o privado

#### ? AREA URBANA

La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producciones compatibles.

#### ? AREA CENTRAL

Aquellas en la cual se agrupan los usos residencial-hoteler, institucionales, comerciales, administrativos, de esparcimiento, en grado más alto de densidad.

#### ? AREA DE RECUPERACION

Area que por sus condiciones naturales (inundable, insalubre, de forestada, m danos sin fijar, etc.) resulta inapta para desarrollar funciones urbanas, aun cuando actualmente se hallare subdividida y ocupada; estar sujeta a recuperación mediante obras que aseguren su saneamiento.

A) ADMINISTRATIVO

C) COMERCIAL

Cu. CULTURAL

Ed. EDUCACIONAL

H) HOTELERO

RM F. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

A R T. ARTESANAL

D) INDUSTRIAL

E) ESPARCIMIENTO

SR. SERVICIO DE RUTA

? AREA DE RESTRICCION

Aquella que no cuenta con las condiciones de saneamiento mínimas para permitir el asentamiento poblacional y hasta tanto no se cumplimenten, queda restringido el uso, la ocupación y subdivisión del suelo (art. 101 LEY 8912/77).

? RESERVA MUNICIPAL

Area determinada por terrenos de propiedad Municipal. Estos terrenos se dedicaran a la instalación de todos aquellos elementos complementarios a su función, que el Municipio considere necesarios y convenientes.

? RESERVA URBANA

Fracciones de extensión considerable, generalmente sin a manzanas, actualmente con usos específicos de escasa ocupación de suelo, que en el futuro pueden incorporarse al ejido urbano mediante normas especiales estudiadas al efecto.

### 1.1.3 OCUPACION DEL SUELO

Proceso por el cual se localizan actividades de un marco de normativas destinadas a orientar la ocupación de un área y el ejercicio de los usos permitidos, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

## 2.0 CONSIDERACIONES PARTICULARES

### 2.1 INDICADORES URBANISTICOS:

Conjunto de normas sobre altura máxima, retiros mínimos, factores de ocupación máximos, densidad y parcelamiento que determinan el volumen edificable sobre una parcela y su ubicación en la misma.

#### 2.1.1 F.O.S: FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO

Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela, establece la superficie máxima de la misma que puede ser ocupada.

A los efectos de su cómputo se sumarán las superficies cubiertas y semicubiertas al 100% que surjan de la proyección del edificio sobre el terreno y al 50% las piscinas y las superficies deportivas a cielo abierto impermeables.

No serán computables en valores menores a 0.60 m. de ancho medidos horizontalmente las superficies semicubiertas, y aquellas superficies deportivas a cielo abierto que constituyan áreas permeables verificables.

Para aquellas zonas Residenciales Unifamiliares, se fija un factor de ocupación del suelo (FOS) máximo de acuerdo a la superficie de la parcela según la siguiente escala:

FOS 0.4 hasta 300,00 m<sup>2</sup>

FOS 0.3 de 300,01 m<sup>2</sup> en adelante.

### 2.1.2 F.O.T: FACTOR DE OCUPACION TOTAL

Coefficiente que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie máxima a construir.

A los efectos de su cómputo se sumarán las superficies cubiertas al 100% y las semicubiertas al 50%, en cada planta, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores, ubicados por encima de la cota (0.00 m) promedio de vereda o su equivalente que no podrá superar la cota más un metro treinta centímetros (+1,30 m) en sus cuatro fachadas, y sin sumarse a los 0.80 m permitidos de implantación.

Serán consideradas al 25% las piscinas y las superficies deportivas a cielo abierto impermeables.

No será considerada como superficie cubierta para su cómputo en el FOT, la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos en las azoteas, ascensores, núcleos de escalera comunes y contra incendio, planta libre, subsuelo y semi-subsuelo que se encuentra ubicado por debajo de la cota + 1.30 m del nivel (0) promedio de vereda y que constituyan locales no habitables de servicios (depósitos, garajes, sala de máquinas, de medidores y bauleras) y aquellas superficies deportivas a cielo abierto que constituyan áreas permeables verificables.

En cambio sí cualquier local de primera computará en el FOT (SUM, gimnasios, sauna, microcines, administración).

#### ? PLANTA LIBRE

Defínese como tal a la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con todos sus lados abiertos, que no constituya ningún tipo de local habitable y que no supere la altura máxima permitida en cada zona.

#### ? SEMI-SOTANO O SEMI-SUBSUELO

Se considerará como tal cuando se encuentre ubicado por debajo de la cota + 1,30 m del nivel 0,00 mm de vereda. Deberá respetar los retiros permitidos y reglamentados en cada zona.

#### ? ENTREPISO

Espacio destinado a albergar actividades complementarias al uso dominante comercial sólo en Planta Baja, con un único acceso desde la misma y cuya superficie no supere el 50% del local. La altura máxima del local con entrepiso en P.B. será de 5,40 m. y a los efectos de su cómputo su superficie será considerada semi-cubierta; en caso que el entrepiso (50%) de la superficie del local sea cerrado se computará al 100%; el propietario no podrá modificar la superficie ni el uso del mismo con posterioridad al Plano Aprobado.

### 2.1.3 DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Es la relación entre la población de una zona o área y la superficie de su espacio edificable, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos. Cualquiera sea la densidad potencial asignada una zona, en sus parcelas sólo se permitirá construir con la densidad real que le corresponda a cada una de ellas en función de los servicios con que cuentan.

Según art. 37 **Decreto Ley N° 8912/77** y su reglamentación por Decreto 1549, en áreas urbanas que carezcan de agua corriente y cloacas, la densidad neta máxima admisible será ochenta (80) hab/Ha.

Para las zonas residenciales extraurbanas que carezcan de ambos servicios la densidad neta será de sesenta (60) hab/Ha.

Para aquellas áreas que cuenten con agua corriente o cloacas, la densidad neta máxima será de ciento veinte (120 hab/Ha) habitantes por hectárea.

En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.

Las densidades de aplicación son las que figuran en las respectivas planillas de zonificación.

### 2.1.4 RETIROS

Debe entenderse que los retiros normados serán considerados como mínimos.

Cuando no se exijan retiros laterales, los locales ventilarán a frente y/o contra frente, con tratamiento constructivo y estético en los muros divisorios medianeros.

Los retiros deberán ser forestados y parquizados.

En subsuelo se respetarán los retiros reglamentarios.

Aquellas parcelas que no posean el ancho mínimo dispuesto por la Ordenanza deberán cumplir con los siguientes retiros:

Igual o mayor de 15.00m: 3,00m de cada lateral

De 14.99m a 13.00m: 2.50m de cada lateral.

De 12.99m a 10.00: 3.00m de un lateral y apoyado en un eje divisorio.

Menor de 10.00m: 2.50m de un lateral y apoyado en un eje divisorio.

### 2.1.5 ALTURA MAXIMA

La altura de la edificación será la resultante de la cantidad de niveles, plantas o pisos permitidos en cada una de las zonas.

No se admitirá la inclusión de entrepisos que alberguen locales de primera clase según definición del Código de Edificación.

#### ? ALTURA MAXIMA DE FACHADA ( Ordenanza N° 2094/98 )

La altura de la edificación tomada a partir del nivel natural del terreno hasta el nivel de terraza, respetando en cada punto de implantación la altura máxima reglamentaria para cada zona.

La consideración del nivel natural del terreno admitirá las alteraciones previstas en el punto 2.5 referidas a la altimetría, excepto en cocheras.

Para cubiertas planas:

Podrán sobresalir de dicho nivel un parapeto perimetral de hasta 1,20 m de altura y los servicios de tenderos, lavaderos, solárium, piscinas y parrillas al aire libre, retirándose 1.00 m como mínimo del parapeto y deberán encontrarse por debajo de la proyección de planos inclinados a 45°, apoyados en la intersección de los planos de fachada perimetrales con el nivel de altura máxima de fachada.

Las ventilaciones, salas de máquinas y tanques de reserva podrán sobresalir de dicha altura no superando lo técnicamente necesario.

Todas las construcciones permitidas por sobre la altura máxima de fachada no superarán en superficie cubierta el 50% de la superficie de azotea.

Para cubiertas inclinadas:

La cumbrera más alta no podrá superar en 5.00 m la altura máxima de fachada, ni 45° la pendiente de los faldones.

Los servicios previstos deberán ir bajo la techumbre, y la altura de salas de máquinas y tanques de reserva se contará a partir de la altura máxima de fachada definitiva, sin superar lo técnicamente necesario.

Para la definición de la altura máxima de fachada se adoptarán los siguientes valores como máximos, utilizando para el cálculo el número de pisos previsto para cada zona:

Nivel de planta baja: + 1.30m (cuando se ubique sobre un semi-sótano o semi-subsuelo)

Altura de planta baja: + 5.40m (con entrepiso comercial zonas U, I ZSR)

Altura de planta baja: + 3.50m (zonas C, RA, E, RM, RU, Rext., RH)

Altura de pisos: + 2.80m

Altura último piso: + 3.00m

La altura de pisos se medirá de solado de piso inferior a solado de piso superior.

#### ? PLANO LIMITE

Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

#### 2.1.6 PARCELAMIENTO

Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos, deberán tener las medidas que se indique para cada una de las distintas zonas.

#### ? ENGLOBAMIENTO, UNIFICACION

En caso de englobamiento de parcelas de distinta zonificación, los indicadores urbanísticos correspondientes a la nueva parcela resultante serán los de mayor restricción, y los usos comerciales serán los correspondientes a la zona de menor restricción.

#### ? MANZANA

Fracción de terreno rodeado de vía pública en todo su perímetro, con una superficie total aproximada de 1 Ha.

#### ? LOTE, PREDIO, PARCELA

Superficie indivisa de terreno (a los efectos de esta reglamentación se consideran sinónimos).

#### 2.1.7 INDICADORES URBANOS PARA PARCELAS DE HASTA 300 M2 DE SUPERFICIE.

Se fijan como indicadores urbanísticos de las parcelas menores de 300.00 m<sup>2</sup>, los siguientes:

-Tipología edilicia: vivienda aislada

-F.O.S.: 0.4

-F.O.T.: 0.6

-Altura máxima: PB y 2 Pisos

2.1.8 Deróganse LAS DISPOSICIONES ESPECIALES PARA HOTELERIA, excepto las relacionadas a sus desagües cloacales, cuya exigencia habilitará el uso de la Densidad Potencial.

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con el servicio de desagües cloacales por red pública, deberá contar para su aprobación con un sistema alternativo propio que elimine al máximo las posibilidades de contaminación del recurso acuífero, a consideración del área municipal competente.

El proyecto del sistema de evacuación contará con el correspondiente cálculo de acuerdo a la cantidad de personas a servir, que avale y demuestre que el sistema adoptado permite descargar los efluentes líquidos a aguas subterráneas y se ajusta a las condiciones permitidas por los organismos de control provincial, que posibilite su certificación.

La Municipalidad deberá arbitrar los medios a fin de inspeccionar las obras de desagües cloacales previo a su cierre, y la posterior realización de inspecciones anuales, para verificar la calidad del sistema propuesto y su buen funcionamiento.

#### ? DISPOSICION TRANSITORIA:

Las Obras existentes de hotelería cuyos expedientes sean previos a la sanción del COU original (julio 1987), excepto los ubicados en Carilo, podrán hacer uso de los siguientes indicadores urbanísticos: F.O.S. 0,6, F.O.T. 1,8, y Densidad 1000h/ha, siempre y cuando obtengan el Plano Aprobado antes del 31/12/2019.

#### ? ALTURA MAXIMA

En caso de que con la utilización de los premios otorgados se supere la altura máxima establecida para cada zona según COU, solamente se autorizará a construir un piso más sobre lo permitido.

En casos de plantas libres su altura será computada.

## ? USOS COMPLEMENTARIOS

Como complemento al uso Hotelero, podrán existir en no más del 30% de la superficie máxima de FOT, locales comerciales afines al uso o de carácter periódico, prohibiéndose además todos aquellos de abastecimiento diario.

### 2.1.9 REGIMEN DE FLEXIBILIZACION.

La DOP podrá aprobar, sólo en oportunidad del Plano Conforme a Obra, flexibilizaciones de indicadores de FOS, FOT y Densidad, individual o conjuntamente siempre que no superen el 10% del valor de los mismos sumados (ejemplo 1: FOS 10%; ejemplo 2: FOS 4%+ FOT 6%; ejemplo 3: FOS 2%+ FOT4% + Densidad 4%).

Para hacer uso de la flexibilización, la obra no podrá haber recibido otros premios ni incurrido en infracción de ningún tipo, ni habilitar nuevas unidades funcionales.

### 2.2 CERTIFICADO URBANISTICO:

Los profesionales de la construcción y los propietarios de las parcelas pueden solicitar un Certificado Urbanístico, según modelo adjunto, donde figurarán los indicadores Urbanísticos y el uso permitido de acuerdo a las reglamentaciones vigentes a la fecha de la solicitud del mismo.

La validez del Certificado Urbanístico es de doce (12) meses, durante los cuales el propietario o profesional adquieren el derecho a proyectar obras y presentar planos de acuerdo a lo fijado en el Certificado.

Vencida la validez, se pierden los derechos adquiridos por el certificado y los proyectos de obras tendrán que cumplir con las normas vigentes al momento de presentación, no existiendo prórroga de los certificados emitidos.

### 2.3 ILUMINACION Y VENTILACION:

En todas las zonas cuando no existan retiros laterales o éstos sean menores a 2.50 m, los locales de primera clase, ventilarán a frente o contrafrente y deberá existir tratamiento de los muros medianeros.

### 2.4 FORESTACION Y PARQUIZACION:

Se entiende por forestación, la existente o en su defecto la a realizar, que debe estar implantada en el momento del Plano Conforme a Obra.

Será obligatoria la preservación de la forestación existente; cuando por razones justificadas deba alterarse la misma, quedará a criterio de la Dirección de Ecología y Medio Natural, la tala, poda o reforestación de las especies.

Los árboles que por motivo de una excavación para la ejecución de subsuelo se hayan extraído, deberán ser repuestos de acuerdo a las normas de preservación forestal.

Será obligatoria la parqueización sustentable (dren natural sin cespel) en al menos el 25% de la superficie de los lotes Unifamiliares, Multifamiliares, Comerciales y Hoteleros, excepto los menores de 500 m<sup>2</sup> en los que será del 20%; así como la colocación de sensores de humedad en todo sistema de riego automatizado nuevo o existente.

### 2.5 ALTIMETRIA:

Se permitirán alteraciones de la topografía en (+ -) 0.80m. de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico, en la zona donde se implante la construcción; por pedido del interesado se realizará la Inspección Municipal en los casos que existan cuencas cerradas, quedando a cargo de la Secretaría de Planeamiento la determinación de la alteración de la topografía que se autorice.

Se admitirán rellenos operativos para la construcción de subsuelo, debiendo retrotraerse a su estado natural una vez concluida su ejecución.

Deberá retirarse de los Ejes Divisorios Medianeros, una distancia igual a la exigida por esta norma para cada zona. La rampa de acceso deberá contar con un rellano de 4.00 m a partir de la Línea Municipal.

La pendiente máxima será:

Rampa 20%

Rellano 5%

Determinase la cota + 4.00 m referida al PF.301 MOP como mínimo a respetar para toda construcción particular u oficial y calle a ceder en el Partido.

## 2.6 SERVICIOS ESENCIALES:

Se entiende por tales, a la provisión de aquellos servicios que resuelvan las necesidades de las zonas y áreas a que hace mención el art. 62 de la Ley 8912/77.

### ? AREA URBANA

#### ? Sub- área Urbanizada

Es la que comprende el actual casco dentro de la ciudad y dentro de éste las parcelas que cuentan con las siguientes características: dunas fijas y forestadas, subdivisión aprobada de carácter urbano, electricidad domiciliaria y alumbrado público, abastecimiento de agua, gas natural, desagües cloacales, pluviales y pavimento.

#### ? Sub- área semi Urbanizada.

Es la que comprende por lo menos cuatro de las nueve características citadas. Además en algunos casos con abastecimiento de agua y desagües cloacales y pluviales en proyecto, completando así siete de las características enunciadas.

### ? AREA COMPLEMENTARIA

Area adyacente al actual ejido urbano.

Esta zona está destinada a prolongar la planta urbana actual; deberá demostrarse que tiene aptitud de suelo adecuada para tal fin.

Servicios mínimos: calle abierta, dunas fijas y forestadas y energía eléctrica.

## 2.7 VIVIENDA PARA CASEROS/ QUINCHO O SUM.

Se podrá construir una vivienda para uso de caseros, en aquellas parcelas que tengan una superficie de 800 m<sup>2</sup> o mayor y una vivienda principal de 200 m<sup>2</sup> de superficie. La vivienda del casero tendrá una superficie cubierta mínima de 30 m<sup>2</sup> y máxima de 60m<sup>2</sup>, desarrollada sólo en PB.

Se dejará constancia en la carátula de los planos municipales acerca de la prohibición de la subdivisión en propiedad horizontal.

Quincho o SUM: se podrá construir un ambiente único (sin divisiones, salvo baño y cocina integrada), cuya altura no podrá superar los 3.50 m de piso a cumbre; su uso puede ser compatible con cochera.

Regirán todos los indicadores urbanísticos establecidos para la zona.

## 2.8 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

**MEDIOS DE SALIDA:** En los edificios en altura es obligación que la escaleras de medios de salida del edificio cuenten con la aprobación de Bomberos de la Pcia. de Bs. As.

**INSTALACIONES:** Las instalaciones eléctricas, sanitarias, de calefacción, refrigeración y ascensores se regirán por el Código de la Ciudad de Buenos Aires, en tanto no se reglamenten por este Municipio.

## 2.9 DESAGÜES CLOCALES:

En las zonas que cuentan con servicio de red cloacal y previo a la Aprobación de una Obra Nueva o Ampliación se deberá presentar copia del Plano Sanitario Aprobado, y para el caso de Obra Existente el Certificado de conexión al servicio.

En las zonas que no cuentan aún con red cloacal, se exigirá la instalación de Planta de Tratamiento individual certificada para toda Obra Nueva o Ampliación, y para las Existentes excepto Viviendas Unifamiliares.

## 2.10 ACCESOS:

Las parcelas con frente a la Ruta Interbalnearia deberán tener acceso a través de una calle colectora de

ancho mínimo de 20.00 m. paralelos a la Ruta, con acceso a ésta cada 500 m.

Las parcelas que tienen uno de sus lados limitando con la zona de Servicios Complementarios de Playa, tendrán acceso automotor únicamente por una calle paralela al mar, trazada sobre el lado opuesto al mencionado en primer término, que será el frente de la parcela, o mediante Servidumbre de Paso a establecer en caso que limitare con otra previo a calle pública.

#### 2.11 VIVIENDA COLECTIVA O MULTIFAMILIAR:

Dos o más unidades habitacionales, cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas; también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas natural, agua corriente, desagües cloacales y pluviales).

#### 2.12 ESTACIONAMIENTO:

Se entiende por estacionamiento: toda área descubierta destinada a estacionamiento de vehículos; por cochera: cuando el área en cuestión es semicubierta; y garage: cuando es cubierta, es decir encerrada entre parámetros exteriores.

La opción entre estacionamiento, cochera o garage es libre y será considerado dentro del FOT en sus respectivos porcentajes.

El módulo que define el área de estacionamiento tendrá como medida mínima 2.30m x 5.00m.

El garage o cochera ubicado en subsuelo o semi-subsuelo, no se computará dentro del FOT, siempre que no supere la cota + 1.30 de vereda, excepto para vivienda unifamiliar, en que sí lo hará en cualquier caso.

##### 2.12.1 PLANILLA DE ESTACIONAMIENTO:

Administración Pública, Servicios Públicos y Transportes:

Se solicitarán normas especiales en cada caso.

Comercio Minorista: Supermercado (Sup. total del Salón de Ventas en m<sup>2</sup>) / 23 m<sup>2</sup> = cant. vehículos

Cultura y Esparcimiento:

Biblioteca: un modulo c/50 m<sup>2</sup> de la sup. destinada a uso público

Gimnasio: un modulo c/ 150 m<sup>2</sup> de la sup. construída.

Campo deportivo, Municipal, Templos, etc: se solicitarán normas especiales para c/caso.

Educación:

Institutos técnicos, Escuelas, etc: un módulo por aula o gabinete.

Industrias:

Industria de toda clase: cumple con retiros al frente.

Residencias:

Asilos: 20% de la superficie construída.

Casa de Pensión: un módulo c/15 camas.

Vivienda Multifamiliar: un módulo por unidad habitacional. Sup. mínima de 23 m<sup>2</sup> que comprende un área de estacionamiento y un área desplazamiento de vehículos.

Vivienda unifamiliar: un módulo de estacionamiento.

Alojamiento turístico hotelero: de acuerdo a la normativa provincial.

Sanidad:

Dispensarios: cuatro módulos.

Primeros auxilios: dos módulos.

Sanatorio privado: un módulo cada ocho camas.

Hospitales: se solicitarán normas especiales en cada caso.

Servicios:

Alimentación en gral.: 40% de la superficie construída.

Estudios para Profesionales o Consultorios: un módulo c/ 70 m<sup>2</sup> de sup. construída.

Oficinas comerciales: un modulo c/60 m<sup>2</sup>.

#### EL RETIRO Y SU ACCESO:

Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan el lugar.

Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso a la parcela con marcha adelante, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

#### 2.13 PREMIOS:

Se establecerán premios por englobamiento de parcelas, por sobre los valores de FOT y Densidad reglamentados para cada zona, en un 10% si se unifican dos lotes, y en un 15% si se lo hace con tres o más parcelas, para Multifamiliares, Hoteleros o Comerciales.

Además para las mismas, si se resigna voluntariamente la utilización de un porcentaje de FOS, se podrá duplicar esa superficie en el FOT a construir.

Además para las mismas, se establecen los siguientes otros premios:

10% por certificación ambiental Leed.

Todos estos premios serán acumulativos, pero en ningún caso su utilización habilitará a superar en más de un piso la altura máxima permitida para cada zona; en dicho supuesto se interrumpe su cómputo.

Para los lotes unifamiliares sólo será de aplicación el premio ambiental cuando a juicio de la DOP se cumpla con parámetros razonables de sustento para otorgarlo (aventanamientos con DVH, uso de energías renovables, techos verdes y/o tratamiento de aguas grises), pero en este caso como reducción de la tasa municipal correspondiente.

#### 2.14 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA ZONA RHc.

Para todas aquellas parcelas superiores a 30 m de frente y 1200 m<sup>2</sup> de superficie que pertenezcan a la zona RHc, el retiro mínimo lateral será de 4.50 m. sólo cuando la tipología arquitectónica sea de volúmenes dispersos.

#### 2.15 DEROGANSE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE GALERIAS, Y PARA LAS ZONAS C1p, Industrial, RHp y RAv.

Aquellas parcelas, construídas o no, pertenecientes a las manzanas delimitadas por las calles Eneas, Constitución, De las Totoras, De los Patos, Júpiter y Martín Pescador, correspondientes a la ex Zona Industrial Pinamar (Ip) podrán optar por la asignación actual de U2p, o por mantener los usos e indicadores industriales de la zona Iov.

#### 2.16 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA LOCALIDAD DE MONTECARLO.

Por carecer de infraestructura de servicios, equipamiento necesario, forestación y fijación de médanos actualmente se encuentra afectada por el Artículo 101 del **Decreto Ley N° 8912/77** .

Una vez cumplimentadas las condiciones de saneamiento y servicios de infraestructura que exige dicha norma y el Decreto N° 1549, reglamentario de la misma, pasará a integrar la Sub-área Semi-Urbanizada, con características de viviendas unifamiliares y esparcimiento; mientras tanto queda congelado el uso, la ocupación y subdivisión del suelo.

#### 2.17 PLANTAS INDIVIDUALES DE TRATAMIENTO CLOACAL CON OBLIGATORIEDAD DE CONEXION A FUTURA RED PUBLICA.

Las Obras Hoteleras, Multifamiliares y Comerciales podrán hacer uso de la Densidad Potencial prevista en el COU, aun no contando actualmente con el servicio cloacal por red pública, con la instalación obligatoria de la Planta de Tratamiento individual debidamente certificada, y con inspecciones anuales de funcionamiento a determinar por la autoridad de aplicación municipal.

2.18 MODIFICASE LA **Ordenanza N° 3866/10** , ESTABLECIENDOSE QUE LA UTILIZACION DE LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA COCHERA TOTALMENTE ENTERRADA NO PODRA EXCEDER EL 75% DEL MISMO, respetándose todos los retiros.

2.19 PLUSVALIA.

Las parcelas que reciban algún tipo de beneficio en materia de indicadores urbanísticos por aplicación de la presente, y pretendan hacer uso del mismo, estarán alcanzadas por la **Ordenanza N° 4736/16** que grava la Renta Diferencial Urbana, en virtud de la Ley Provincial N° 14449.

2.20- PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO.

Todas aquellas edificaciones que sean propuestas como de Interés Patrimonial ( **Ordenanza N° 2392/99** ) por la Sub Comisión de Patrimonio Urbano del Consejo Asesor Urbanístico, y aprobadas como tales mediante la Ordenanza respectiva, estarán sujetas a la obligación de conservar fachadas y volumetría en su estado original.

Encomiéndose al Depto. Ejecutivo en un plazo que no exceda el 31/03/2018 a suscribir un Convenio de Colaboración con instituciones interesadas en el tema (Museo Histórico de Pinamar, CAAIP, Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As.) a fin de confeccionar dicho Inventario Patrimonial.

Concluído y aprobado el listado, el Departamento Ejecutivo por vía reglamentaria deberá implementar los medios para asegurar su mantenimiento y preservación, pudiendo eximir a los propietarios de tasas y derechos municipales, autorizar usos o indicadores especiales para la parcela, aunque compatibles con el entorno, todo ello con vistas a promover el interés de los mismos respecto a la conservación de las citadas propiedades.

2.21 ESTIMULO A LA EDIFICACION PRIVADA.

Con el objeto de estimular la buena producción arquitectónica, se otorgará anualmente un premio estímulo a aquella construcción que destinada a cualquier uso, cumplimente las prescripciones del presente Código, y configure además un aporte arquitectónico de relevancia.

A tal efecto el Consejo Asesor Urbanístico propondrá anualmente al Departamento Ejecutivo una obra a beneficiar con el premio, que importará mención honorífica para los profesionales actuantes y exención de la tasa municipal correspondiente al predio por un año.

2.22 ESTIMULO A LA CONTRATACION LOCAL.

En aquellas construcciones en que el Proyecto y la Dirección de Obra sean realizadas por profesionales o técnicos locales, con domicilio legal no menor de tres años en el Partido de Pinamar, los Derechos de Construcción que percibe el Municipio serán bonificados con un descuento del 10% sobre los valores tipificados en el cuadro respectivo del Código Tributario.

2.23 Derógase la **Ordenanza N° 1410/94** , no convalidada por Poder Ejecutivo Provincial.

2.24 Adhiérese al Decreto Provincial N° 3202/06, para lo cual se definirá a través de la Secretaría de Planeamiento los límites del núcleo urbano central, y los complementarios en los respectivos Planes Directores, incluyendo a la localidad de Montecarlo.

Establézcase para los nuevos Planos Particularizados de Loteos a aprobar, una línea de frente sobre la costa a demarcar por la Secretaría de Planeamiento, que determine una franja de protección de 250 m desde la línea de ribera establecida por el Art. 142° de la Ley Provincial N° 12.257 y el fijado por el Art. 56° del **Decreto Ley N° 8912/77** , sus decretos reglamentarios y/o Ley 14.853 en cuanto corresponda, así como una faja de protección cortafuego perpendicular al mar de 50 m de ancho.

2.25 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA PARCELAS MULTIFAMILIARES SOBRE CALLE BIARRITZ.

Las parcelas multifamiliares frentistas a calle Biarritz desde Nuestras Malvinas hasta calle De Metz vereda Este admitirán usos gastronómicos autónomos del principal de Hotelería, para los Rubros: Restaurante- Parrilla y Cafeterías- Bares- Casas de Te.

**ARTICULO 2:** Apruébense como:

Anexo N° 1: Planillas de Zonificación individuales y Resumen y el Certificado Urbanístico.

Anexo N° 2: Cuadro de Usos.

Anexo N° 3: Plano de Zonificación del Partido de Pinamar.

**ARTICULO 3:** Encomiéndase al Depto. Ejecutivo la confección y anexión a la presente Ordenanza como Anexo N° 4, de la Delimitación de Zonas según Nomenclatura Catastral, en concordancia con el Plano aprobado como Anexo N° 3.

**ARTICULO 4:** Encomiéndase al Depto. Ejecutivo la confección de un digesto ordenado con todas las ordenanzas no derogadas por la presente, a los fines de la impresión del Código de Ordenamiento Urbano actualizado, para su consulta y adquisición por los profesionales matriculados, instituciones interesadas e inversores inmobiliarios

.

**ARTICULO 5:** Encomiéndase al Depto. Ejecutivo en su caso si correspondiere, la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, y la gestión ante la Dirección de Ordenamiento Urbano para la convalidación de la presente Ordenanza por parte del Poder Ejecutivo Provincial; dicha gestión deberá estar concluída por parte del D.E. previo al 31/03/2018.

**ARTICULO 6: CLAUSULA TRANSITORIA.**

El presente Código entrará en vigencia el 01 de Abril de 2018, o una vez convalidado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial, lo que resulte posterior.

Hasta el 31/03/2018 se podrán regularizar con la respectiva Registración del Plano Municipal Conforme a Obra al sólo efecto de la incorporación al Catastro Municipal, todas las construcciones existentes sin permiso a la fecha, abonando los Derechos Municipales de Construcción y la Multa por Infracción al COU por única vez y a los valores actuales del Código de Faltas si correspondiere.

Los comercios que actualmente se hallaren funcionando de manera irregular por falta de Habilitación Municipal tendrán plazo hasta el 31/03/2018 para completar dicho trámite en los casos que quedan incluídos en las nuevas zonas habilitadas a ese efecto por el presente Código; y en los casos que no quedan incluídos para trasladarse hacia las zonas autorizadas.

Las Densidades Potenciales establecidas para las distintas Zonas del presente Código sólo entrarán en vigencia al momento de la efectiva habilitación al funcionamiento de la futura Planta de Tratamiento Cloacal del Partido de Pinamar, excepto en las zonas RM1ov, RM2ov, Uov, RM2p y U2p, en las que se habilitara con la instalación de plantas de tratamiento individual idem 2.17.

**ARTICULO 7:** El presente Código de Ordenamiento Urbano (COU) será revisado para su correspondiente ajuste o actualización durante el primer semestre del año 2020; y sucesivamente cada cinco años antes del 30 de Junio de 2025 y así en adelante.

**ARTICULO 8:** Derógase toda norma anterior que se oponga total o parcialmente a la presente.

**ARTICULO 9:** De forma.



# Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente Interno N° 2073/16** (que se encuentra en el DE) y la **Ordenanza N° 1879/96** .

**CONSIDERANDO:**

La necesidad de actualizar el Código de Edificación y las Normas de Presentación de Planos del Partido de Pinamar.

**POR ELLO:**

La Comisión de Planeamiento en uso de las atribuciones que le son propias propone el siguiente:

## Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1:** Apruébase el presente Código de Edificación y Normas de Presentación de Planos Municipales, según sigue:

I) Generalidades

II. Trámites

III. Plano Municipal

IV. Inspección de Obra

V) Profesionales

VI. Plazos

VII. Código de Construcción

I) GENERALIDADES

**SOLICITUD DE PERMISO:** Se requiere presentar permiso municipal para:

- Construcciones nuevas
- Ampliar, refaccionar, o transformar lo ya construido
- Tala de árboles
- Demoliciones
- Realización de Cercas
- Modificación de altimetría

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación de su aplicación.

La Dirección de Obras Particulares deberá exigir que se solicite permiso de obra, colocación de vallas, bandejas, etc. en los casos que por su envergadura y/o riesgos de los trabajos a su juicio sean

necesarios.

Todo propietario, usuario, profesional o empresa comprendida en los alcances de la presente, conoce sus prescripciones, y queda obligado a cumplirlos.

**DERECHO DE INICIO Y GESTION:** Tendrá derecho de iniciar y gestionar un procedimiento administrativo de permiso de obra o declaración de hecho consumado quien acredite derecho legítimo (Titular/es) y su representante técnico acreditado (Profesional habilitado por la Municipalidad).

**DOMICILIOS:** En el acto administrativo deberá constar domicilio, donde se practicarán las notificaciones. Es responsabilidad de los interesados informar en tiempo y forma los cambios de domicilio que se produzcan en el transcurso de un acto administrativo.

**NORMAS VIGENTES:** Se entiende por normas vigentes todas las Ordenanzas y Decretos que estén en vigencia en el Partido de Pinamar, como así también las Ordenanzas Generales no derogadas, Leyes y Decretos Provinciales. Se incluye además con carácter supletorio el Código de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en aquellos aspectos no contemplados local o provincialmente.

**OBRA:** Comprende todo trabajo parcial o total en la realización de construcciones en cualquiera de sus etapas.

**INGRESO:** Para solicitar permiso de obra, o declarar un hecho consumado, la documentación deberá ingresar a través de la Dirección de Obras Particulares y en cumplimiento de la presente reglamentación.

**INICIO DE OBRA:** La Autorización de la documentación de obra, le permite al Propietario a través de su Profesional y bajo su exclusiva responsabilidad a comenzar con la ejecución de la obra, siendo responsables del cumplimiento de las normas vigentes.

**AUTORIZADO:** Todo permiso de obra nueva parcial o total, contará con plano Autorizado por la Dirección de Obras Particulares, la que certifica según los datos aportados, que cumple con las normas vigentes.

**REGISTRADO:** En los casos en que se presenten construcciones con excesos en los indicadores o no cumplan con las reglamentaciones vigentes, se procederá a REGISTRAR el expediente, al solo efecto de la incorporación de los hechos existentes a los registros municipales, y de la percepción de los gravámenes correspondientes; o en caso contrario declarado sujeto a demolición mediante Decreto Municipal.

Cuando en un expediente de obra, la última tramitación de permiso haya merecido la resolución que dejó constancia de la registración de los hechos existentes, y se solicite permiso de ampliación de obra o modificación de lo existente, el mismo podrá otorgarse en la siguiente forma:

- a) Si se trata de una ampliación o modificación de carácter reglamentario y trae como consecuencia el saneamiento de las infracciones, será Autorizada la planimetría y otorgado el permiso respectivo.
- b) Si la ampliación o modificación no trae aparejado el saneamiento de las infracciones, sólo se otorgará el permiso de obra nueva para la ampliación, siempre que su ejecución resulte posible a la luz de las normativas vigentes. El plano no perderá el carácter de registrado y en el mismo en observaciones, se dejará constancia de lo que se autoriza a construir como obra nueva. Cuando se trate de modificaciones a lo existente sin ampliación de superficie cubierta o semi-cubierta, las mismas podrán ser autorizadas en la medida que produzcan un mejoramiento de la situación de hechos existentes y no traigan aparejada la comisión de nuevas infracciones. En este caso, el plano no perderá el carácter de registrado, debiéndose consignar en observaciones los trabajos que se autorizan.

**APROBADO:** Es de aplicación a las obras realizada en un 90% y que responden a las normas vigentes.

**PLANO MUNICIPAL:** Es aquel que recibirá por parte de la Dirección de Obras Particulares la condición de Autorizado, Registrado o Aprobado, y que cumpla con la presente normativa.

**INEXACTITUD DE DOCUMENTOS:** En caso de planos y/o documentos falseados, omisión de hechos, o firmas apócrifas, la Municipalidad sancionará al profesional en su Matrícula de Constructor Municipal y dará intervención al Colegio Profesional respectivo.

**OBRA SIN PERMISO:** Toda construcción parcial o total en ejecución, paralizada o terminada, que no esté debidamente Autorizado, Registrado o Aprobado en la documentación existente en la Municipalidad, es considerada como Obra sin permiso.

**DESGLOSE Y ENTREGA DE DOCUMENTACION:** ORD. GRAL. N° 267 PROCEDIMIENTO

ADMINISTRATIVO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Art.46. Todo desglose se hará bajo constancia. El desglose de piezas obrante en un expediente podrá disponerlo de oficio la autoridad administrativa o a pedido de parte.

Obviamente deberá dejarse nota en el expediente respecto del número de fojas retiradas de éste y del destino dado a las mismas. Esta nota será redactada por el funcionario interviniente y suscrita por el particular en caso de que sean entregadas las piezas desglosadas.

TOMA VISTA DE EXPEDIENTE: ORD. GRAL. N° 267 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Art.11. La parte interesada, su apoderado o letrado patrocinante, tendrá acceso al expediente durante todo su trámite.

La amplitud que cabe dispensar al ejercicio del derecho de defensa hace que la vista pueda ser tomada por la parte en forma directa, a través de su representante.

Desde luego que, en todos los casos, deberá acreditarse en debida forma tales calidades.

SANCIONES: El incumplimiento de las normas vigentes serán sancionadas con multas al propietario/s y al profesional la sanción será a su matrícula municipal; de igual manera se elevarán las actuaciones al Colegio correspondiente.

## II. TRAMITES

### OBRA NUEVA

#### DOCUMENTACION:

- 1) Carpeta de Obra
- 2) Título de Propiedad.
- 3) Certificado de Amojonamiento, Altimetría y Forestación.
- 4) Planilla de Solicitud de Obra.
- 5) Planilla Croquis del Obrador
- 6) Plano Municipal Visado por el Colegio respectivo.
- 7) Documentación Complementaria según corresponda

CARPETA DE OBRA: Será la correspondiente al año en curso que otorga la Municipalidad, y contará con constancia de pago de derechos de oficina, Libre Deuda de las Tasas Municipales de la Parcela, visado del área de Catastro, y datos requeridos completos sin enmiendas ni raspaduras y firmas originales.

PLANO MUNICIPAL: Tres copias con el visado del correspondiente Colegio Profesional y concordante con el Contrato entre Propietario y Profesional y/o Planilla de Desarrollo de Visado. El plano deberá cumplimentar con los requisitos y formas de la presente normativa.

TITULO DE PROPIEDAD: Una fotocopia del documento que acredite su titularidad y posesión del bien, con el visado del área de Catastro.

CROQUIS DE OBRADOR: Se indicará en escala 1:200 el lote, la ubicación y dimensiones del Obrador, baño para personal de obra. Se incluirá además pozo absorbente, abastecimiento de agua, colocación de cercas provisorias, y en caso de ocupación del espacio público con materiales de Obra, se incluirá claramente la ubicación , superficie y tiempo de permanencia; cuando se deba permanecer temporariamente habitando la Obra u Obrador, no podrá ser más de una persona.

A través del Croquis la Dirección de Obras Particulares toma conocimiento y podrá denegar, parcial o totalmente lo indicado durante el transcurso de la obra.

Deberá demoler al 90 % de realizada la construcción.

CERTIFICADO DE AMOJONAMIENTO, ALTIMETRIA Y FORESTACION: Una copia en vegetal y otra blanca con el visado del área de Catastro. En caso de englobamiento de parcelas se presentará mensura y unificación.

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA: Cada documento contará con la firma original del

Profesional responsable, números de Matrículas Municipal y del Colegio Profesional.

La Dirección de Obras Particulares Podrá requerir documentación adicional según el uso y características del Proyecto, además de las enunciadas a continuación.

#### MULTIFAMILIARES Y HOTELERIA:

- Plano de Estructura y planilla de cálculo
- Estudio de suelo en caso de tener cocheras enterradas; detalles/ memoria descriptiva de procedimientos constructivos y medidas de seguridad a adoptar para la sub muración; contratación obligatoria de seguros de responsabilidad civil que cubra a terceros linderos y vía pública.
- Demostración Accesibilidad plena.
- Fotos y/ o Maqueta Digital a requerimiento de la DOP.

#### EDIFICIOS en ALTURA:

- Los requeridos para Multifamiliares
- Estudio de Impacto Ambiental.

#### ESPECTACULOS Y ESPARCIMIENTO:

- Los requeridos para Multifamiliares
- Demostración de Cálculo de Medios de Salida según Código de la C.A.B.A.

**OBSERVACIONES Y DERECHOS DE CONSTRUCCION:** Las observaciones que surjan de la documentación presentada e inspecciones a obra, serán expresadas por notificación y cumplimentadas previo al plano Autorizado. El pago de los derechos de construcción no implica la autorización del plano.

**RETIRO DE PLANO MUNICIPAL AUTORIZADO:** Podrá el Propietario o Profesional retirar las copias de Planos previamente presentadas para ser Autorizados, dejándose como constancia una de ellas en el Expediente.

**OBLIGACIONES:** El Propietario a través del profesional deberá informar de las variaciones que sufra el proyecto autorizado antes de su realización.

Cuando la obra cuente con un 90% construido deberá presentar el Plano Conforme a Obra.

**DESISTIMIENTO DEL PERMISO DE OBRA:** Cuando el propietario notifica su decisión de desistir del permiso de obra, deberá dejar el predio en su condición original, demoliendo lo construido, sin obradores, materiales ni escombros.

#### AVISO DE OBRA:

##### APLICABLE A:

- Vallas provisorias en espacios público
- Acopio de materiales en espacios públicos
- Cambios de techos y/o Fachadas
- Otras no contempladas en el Permiso de Obra.

**OBJETO:** Tiene por objeto comunicar a la Municipalidad las tareas de obra de escasa magnitud, En carácter de Declaración Jurada expresa conocer las normas vigentes, que la propuesta se ajusta a ellas, y el/ los Propietarios son responsables de su cumplimiento.

#### DOCUMENTACION:

- Título de Propiedad
- Formulario

- Fotos o Croquis si fuere necesario a criterio de la DOP.

**TITULO DE PROPIEDAD:** Cuando hubiere que acreditar su titularidad con visado del área de Catastro.

**FORMULARIO:** Contará con el pago de Derecho de Oficina y Libre Deuda de las Tasas Municipales de la Parcela.

Se indicarán las tareas a realizar, datos completos y será refrendada por el Propietario.

**CROQUIS:** Es a los efectos de graficar en escala 1:100 la tarea a realizar.

**NOTA:** La Dirección de Obras Particulares podrá exigir el Permiso de Obra cuando a su juicio lo considere necesario.

**AMPLIACION / MODIFICACION DE OBRA:**

**DOCUMENTACION:**

El trámite cumplirá con las mismas formas, requisitos y obligaciones que la Obra Nueva.

Se presentará carpeta de obra con los mismos requisitos que la obra nueva en los casos que no exista expediente de obra referente a la parcela afectada, o como antecedente en los casos que sí exista.

**CONFORME A OBRA:**

**DOCUMENTACION:**

- Carpeta o Constancia de pago por Antecedente
- Constancia de Libre deuda de la Parcela
- Plano Municipal 5 copias blancas y 1 film poliester o la que en el futuro lo reemplace para su archivo.
- Amojonamiento Construído sólo en el caso de invasiones de retiros.
- Fotos Reales a requerimiento de la DOP.
- CD o DVD en formato no adulterable de la totalidad de la documentación.

**Documentación Complementaria**

- Plano de Estructura y Memoria de Cálculo
- Plano de Instalación Sanitaria con Aprobado por la Prestataria del Servicio y constancia de conexión a red o sistema alternativo.
- Plano de instalación Eléctrica Aprobado por la Distribuidora.
- Plano de Gas Aprobado por la Distribuidora y constancia de conexión a red o sistema alternativo (uno u otro para todas las U. F. de una misma parcela).
- Plano de instalación de Calefacción y Refrigeración.
- Plano de instalación telefónica: Aprobado por la Prestataria del Servicio.
- Final de Ascensor y contrato de mantenimiento
- Plano de Instalación contra Incendio Aprobado por Bomberos.

Se presentará carpeta de obra con los mismos requisitos que obra nueva, en los casos que no exista expediente de obra referente a la parcela afectada. Y como antecedente en los casos en que sí exista.

El trámite cumplirá con las mismas formas, requisitos y obligaciones de la presente normativa. Podrá obviarse aquella documentación ya existente en el expediente de Obra, que no haya sufrido modificaciones durante el transcurso de la misma.

**PLANO MUNICIPAL:** Copias con el visado del correspondiente Colegio Profesional y concordante con el Contrato y/ o Planilla de Desarrollo del Visado entre Propietario y Profesional. El plano deberá

cumplimentar con los requisitos y formas de la presente normativa.

**TITULO DE PROPIEDAD:** Una fotocopia del documento que acredite su titularidad y posesión del bien, con el visado del área de Catastro, en caso de cambio de titular.

**CERTIFICADO DE AMOJONAMIENTO:** La Dirección de Obras Particulares podrá solicitar mensura cuando el caso lo requiera.

**DOCUMENTACION ADICIONAL:** Cada documento contará con la firma original del Profesional responsable y números de Matrículas Municipal y Colegial.

La Dirección de Obras Particulares podrá requerir documentación adicional según el uso y características de la construcción, además de las enunciadas.

**OBSERVACIONES Y DERECHOS DE CONSTRUCCION:** Las observaciones que surjan de la documentación presentada e inspecciones a obra serán expresadas por notificación y cumplimentadas previo a la Aprobación o Registrado del Plano Municipal.

**RETIRO DE DOCUMENTACION:** La Dirección de Obras Particulares hará entrega al Propietario o Profesional de la documentación existente en el expediente, dejando para su resguardo y constancia el film poliéster, una copia blanca y/ u otro documento que considere de su interés retener además del DVD.

Ver Desglose y entrega de documentación.

**OBRA EXISTENTE SIN TERMINAR:** El trámite cumplirá con las mismas formas, requisitos y obligaciones que la Ampliación de Obra.

**CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA:**

**DOCUMENTACION:**

- Certificado de Cumplimentación de Aportes Previsionales y Profesionales correspondientes a dicha obra (se puede reemplazar por visado del COLEGIO respectivo)

- Revalúo

**CERTIFICADO DE CUMPLIMENTACION DE APORTES PREVISIONALES:** Es el certificado extendido al Profesional por el Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Pcia. de Bs. As. o las que en el futuro la reemplacen.

**CERTIFICADO DE CUMPLIMENTACION DE NORMAS PROFESIONALES:** es el certificado extendido por el Colegio Profesional respectivo.

**REVALUO:** Una copia del formulario oficial de la oficina de ARBA (Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires) con el correspondiente visado de presentación. Cuando existan planos de subdivisión en propiedad horizontal aprobados, éstos suplirán los formularios de revalúo.

**DEMOLICION DE OBRA:**

**DOCUMENTACION:**

- Formulario de Solicitud de Autorización de Demolición.

- Título de Propiedad

- Plano Municipal Visado por el Colegio respectivo.

- Carpeta de Obra (si no tuviera Expte. anterior).

**SOLICITUD:** Deberá indicarse los trabajos de protección a realizarse a fin de proteger el tránsito y predios adyacentes. Se indicarán los datos completos de Propietario y Profesional responsable, y acompañada con la firma original de ambos.

**TITULO DE PROPIEDAD:** Una fotocopia del documento que acredite su titularidad y posesión del bien, con el visado del área de Catastro.

**PLANO:** copia donde se indique claramente en escala 1:100 la demolición parcial o total de la obra.

**OBLIGACIONES:** Los trabajos de demolición deberán ejecutarse en su totalidad, de una sola vez, por razones de seguridad e higiene pública.

El plazo de ejecución es de 3 meses para obras hasta 500.00 m<sup>2</sup> y de 6 meses para obras de mayor superficie.

Terminada la demolición, el terreno deberá quedar limpio, sin escombros, y en buenas condiciones de higiene.

En caso de demoliciones parciales, deberá presentarse el Plano Conforme a Obra.

**RESPONSABILIDAD:** Todo incumplimiento de las exigencias citadas, serán sancionadas con multa al propietario según ordenanza fiscal vigente y sanción al profesional responsable.

**MARQUESINA:**

**DOCUMENTACION:**

- Constancia de pago de Derecho de Oficina
- Constancia de Libre Deuda de la parcela
- Título de Propiedad
- Plano Municipal Visado por el Colegio respectivo.

**TITULO DE PROPIEDAD:** Una fotocopia del documento que acredite su titularidad y posesión del bien, con el visado del área de Catastro.

**PLANO:** copia con el visado del correspondiente del Colegio Profesional y concordante con el Contrato y/ o Planilla de Desarrollo del Visado entre Propietario y Profesional. El plano deberá cumplimentar con:

- Planta:
- Escala 1:200
- Ubicación respecto a la construcción existente, a la Línea Municipal y a los ejes medianeros.
- Un corte con indicación de niveles, alturas y materiales
- Un Frente
- Cómputo de superficie:
- Silueta gráfica
- Cómputo: como superficie semi-cubierta
- No se incluye dentro del F.O.S. ni del F.O.T.
- Carátula: Igual al de Plano Municipal.

**OBLIGACIONES:** La Municipalidad en cualquier momento podrá exigir al Propietario- fundada en razones de orden público- el desmantelamiento de la Marquesina, sin que la Autorización previa le genere a éste ningún derecho, por tratarse de instalaciones entendidas siempre como de carácter precario.

**III PLANO MUNICIPAL**

**REQUISITOS:**

- Formato
- Planta Baja y Ubicación en el Terreno, con curvas de nivel y forestación existente.
- Plantas de cada piso
- Planta de Techos

- Cortes
- Fachadas
- Silueta y Cómputo de Superficie
- Demostración de Indicadores Urbanísticos.
- Carátula

FORMATO: Se realizará con módulos de 30 cm. x 18 cm. y una pestaña de 4 cm. X 27 cm para facilitar su encarpado según modelo adjunto.

PLANTA BAJA Y UBICACION EN EL TERRENO:

- Escala: 1:100
- El Lote será dibujando en su totalidad
- Orientando siempre el frente hacia abajo y en caso de esquina los frentes hacia la izquierda y abajo e indicándose:
- Cotas y curvas de niveles
- Forestación a conservar
- Angulos
- Puntos de referencia a estacas
- Identificación de ejes y línea municipal
- Cotas de nivel de eje/s de calle/s
- Nombre/s de calle/s
- Indicar drenes de absorción pluvial (ubicación, tipo y cálculo).
- Pilares de Energía Eléctrica y Gas Natural y conexión de Agua Corriente y Desagüe Cloacal, o en su defecto Perforación para Agua Potable y Pozo Negro y Cámara Séptica o Planta de Tratamiento.

Planta Baja: contará con:

- Grafismo según tipo de Plano.
- Cotas de retiros a todos los ejes perimetrales
- Cotas parciales: dos por local y espesores de todos los muros
- Indicadores de Cortes
- Designación de todos los locales
- Ubicación de artefactos de baños y cocinas
- Proyección de balcones, aleros, entrepisos, subsuelos.
- Donde no exista red cloacal urbana se ubicará:
- Cámara/s de inspección
- Planta de Tratamiento o Cámara Séptica con cálculo de capacidad
- Pozo Negro
- Perforación para abastecimiento de agua potable (2° Napa) a una distancia no inferior de 10 m. respecto a pozo absorbente y 1.50 m de límites del lote.
- Módulos de estacionamiento de 2,30 m. x 5,00 m.

- Patios, terrazas, veredas con sus cotas de niveles.

- Parrillas, gabinetes, tendederos y pérgolas (no semi cubiertos), que se autorizarán también en los retiros.

- Cercos reglamentarios.

#### PLANTAS DE CADA PISO:

- Se dibujarán en orden sucesivo, con una misma orientación, no alternadas ni alejadas de la planta anterior.

- Contará con las mismas referencias que la Planta Baja.

CORTES: Uno longitudinal y otro transversal que den idea exacta de la construcción indicando:

- Cotas de niveles

- Alturas de locales

- Materiales

- Cielorrasos

- Entrepisos

- Techos

- Tanque/s de agua

- Fundaciones

FACHADAS: Una por cada frente de calle con indicación de materiales de terminación.

PLANTA DE TECHO: En Escala 1:200 indicando:

- Pendientes

- Materiales

- Desagües pluviales

- Conductos

- Tanque/s de reserva de Agua

COMPUTO DE SUPERFICIE: Contará con:

- Silueta Gráfica

- Balance de superficie

Silueta Gráfica: En escala 1:200 con figuras geométricas y cotas coincidentes con las plantas a fin de permitir su verificación.

Cómputo de Superficie:

- Superficie cubierta: Es la superficie encerrada entre paramentos externos de muros perimetrales, se computa al 100% para FOS y FOT.

- Superficie Semicubierta: Se computa al 100% para el FOS y al 50% para el F.O.T.

- Superficie abierta en tres lados.

- Superficie abierta en dos lados: Cuando los lados abiertos sean los de mayor dimensión.

- Superficie abierta en un solo lado: Cuando el lado abierto sea el de mayor dimensión.

- Entrepisos: hasta una profundidad no mayor que la proyección de la batiente del lado abierto y su

cómputo se realizará entre alturas de paso, es decir desde los 2.00 mts en adelante.

- Sup. deportivas con solado permeable y a cielo abierto: Se computará al 100% al solo efecto de abono del Derecho de Construcción establecido en el ítem correspondiente, y NO se incluirá dentro del F.O.S. ni del F.O.T.

- Piletas de natación y Sup. deportivas con solado impermeable y a cielo abierto: Se computará al 25 % para el F.O.S. y el F.O.T; pagará el Derecho de Construcción establecido en el ítem correspondiente al 100% de la superficie.

- Se autorizarán hasta 1.50 m de los límites del lote para su construcción.

CUADRO COMPARATIVO: Se indicará un cuadro comparativo entre lo Permitido y lo Proyectado y/o construido referente al F.O.S. y F.O.T., expresado en m<sup>2</sup> y la Densidad expresada en cantidad de habitantes.

#### GRAFISMO:

- Obra nueva: Muros llenos

- Obra Existente/ Conforme a Obra: rayado a 45°

- Obra Existente sin terminar : Rayado discontinuo a 45°

- Obra a Demoler: Muros llenos en y/o rallado a 45° en color amarillo.

ESTADO DE LAS COPIAS: Toda copia de Plano ilegible parcialmente, o con enmiendas, será indefectiblemente rechazada.

#### DETALLES:

- DE ESCALERA: Se indicará dimensiones de alzada y pedada de los escalones. Las escaleras compensadas se dibujarán en la totalidad de la compensación.

- DE PROVISION DE AGUA, POZO NEGRO Y CAMARA SEPTICA o PLANTA de TRATAMIENTO: Se exigirán en las zonas que carezcan de agua corriente y/ o cloaca.

#### CARATULA:

MODULO: Será de 18 cm. de ancho por 30 cm. de alto y se ubicará en el extremo derecho inferior del plano.

#### CONTENIDO:

- Tipo de Obra: Se indicará Plano de Obra y Uso.

- Titular: Se indicará nombres completos de los titulares.

- Datos de la Parcela: Se indicará el dato Catastral, número de Partida Municipal, nombre de calle, número domiciliario, localidad.

- Ubicación Gráfica: Se indicará la parcela en la manzana, con orientación de norte, distancias a esquina, nombre de calles, vértices referidos a puntos fijos.

- Balance de Superficie: Se indicará Superficie de Terreno, Superficie Total y Superficie Libre del terreno.

- Tipo de plano: Indica la razón del plano.

- Zonificación: Referencias del C. O.U. respecto a la parcela.

- Datos del Titular: Se indicará nombres y apellidos de los titulares, domicilio de recepción de correspondencia y será refrendada por el total de los propietarios o su apoderado con aclaración de firma.

- Datos del Profesional: Se indicará nombre y apellido, dirección de recepción de la correspondencia, número de Matrícula del Colegio Profesional y número de Matrícula Municipal y será refrendado (firma original).

- Datos del Profesional: Se indicará nombre y apellido, dirección de recepción de la correspondencia, número de Matrícula del Colegio Profesional y número de Matrícula Municipal y será refrendado (firma original).

- Notas: Se indicará El presente plano no habilita fincas o locales, y otras que surjan según cada caso.

- Referencias: Se utilizará para ayuda en la lectura gráfica del plano.

- Sellos: A los efectos de aplicar los sellos que correspondan según el trámite.

#### IV. INSPECCION DE OBRA

**CARTEL DE OBRA:** Se colocará en forma inmediata cartel en todo permiso de obra que se haya iniciado en la Dirección de Obras Particulares SEGUN MODELO PROPORCIONADO.

- Ubicación: Se ubicará dentro del predio en que se realice la obra, y que sea legible desde la vía pública.

- Contenido:

- Número de expediente de ingreso a la Dirección de Obras Particulares, datos catastrales, domicilio de la obra

-Nombre del/ los Profesional/ es Proyectista y Director de Obra

- Número de Matrícula del Colegio Profesional.

- Número de Matrícula Municipal.

**INGRESO A PREDIOS PRIVADOS:** Todo Propietario y Profesional actuante a través del permiso de obra solicitado o subsistencia de obra, autoriza a los agentes Municipales a realizar el ingreso al predio y la Obra a efecto de ser verificada.

**CEDULA de NOTIFICACION:** Notificaciones realizadas en obras a los efectos de dar cumplimiento a requerimientos Municipales.

**PARALIZACION DE OBRA:** Cuando se presuponga contravención a las normativas vigentes; falta de seguridad e higiene, o por incumplimiento en el seguimiento del trámite administrativo,

**CLAUSURA:** Se procederá a la Clausura de toda obra que se ejecute sin permiso ó que teniéndolo, no se lleve a cabo de acuerdo al plano Autorizado o a las normas vigentes o pongan en peligro la seguridad pública.

**OBRAS PARALIZADAS:** Toda construcción que se paralice por un tiempo de 6 meses o más deberá mantenerse en condiciones de higiene, deshabitada, sin obradores y cercada a los efectos de garantizar la seguridad pública.

Las obras que se consideran paralizadas podrá solicitarse su demolición parcial o total, si tal condición hace peligrar la seguridad pública o privada.

#### V) PROFESIONALES

**PROFESIONALES Y EMPRESAS:** Obligaciones del Código Civil y Comercial.

Un Propietario, Profesional o Empresa, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este código, conocen las condiciones que se exigen en él y queda/n sujeto/s a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

**DIRECTOR DE OBRA:** El Director de obra será el responsable del fiel cumplimiento de las obligaciones y disposiciones vigentes hasta la obtención del certificado de Final de Obra. Las sanciones que deriven de su incumplimiento se aplicarán a la matrícula municipal, con notificación al Colegio respectivo, y multa pecuniaria a los Propietarios.

**CONSTRUCTOR:** El Constructor tendrá la responsabilidad solidaria con el Director de Obra en las faltas que hacen al inicio de la Obra sin Permiso, alteración de los indicadores urbanísticos establecidos para cada zona y/o cualquier transgresión a las normas vigentes. Las sanciones se aplicarán a la matrícula municipal del mismo y a los propietarios idem párrafo anterior.

**ACTUACION PROFESIONAL EN EL PARTIDO:** Los Profesionales y Empresas sólo podrán actuar

una vez registrados en la Dirección de Obras Particulares, y con pago de matrícula municipal anual correspondiente al año en curso.

#### INSCRIPCION PROFESIONAL:

- Solicitud
- Fotos Carnet.
- Carnet del Colegio Profesional

**SOLICITUD:** Contará con datos completos del apellido y nombre, domicilio especial y real, teléfonos, dirección de e-mail, número de Matrícula del Colegio Profesional, documento de identidad y refrendada por el solicitante.

**FOTOS CARNET:** Dos fotos 4 cm. x 4 cm iguales y actuales.

**CARNET DEL COLEGIO PROFESIONAL:** Una fotocopia como constancia de su registro en la Colegiatura Provincial referente a su profesión.

**CAMBIO DE PROFESIONAL:** El Propietario puede cambiar de Director, Constructor o Empresa bajo su responsabilidad, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. Como constancia deberá quedar en el Expte. de Obra copia de carta documento donde se notifica al profesional anterior de su desvinculación y la designación del nuevo profesional en su reemplazo, con el visado colegial respectivo.

**RETIRO DE PROFESIONAL:** Los profesionales y Empresas pueden retirarse como responsables de una obra, cuando no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se considera bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pudiera plantear el propietario y previa notificación fehaciente al mismo y a la DOP. Una vez tomado conocimiento del retiro, ésta emplazará al propietario, quien deberá designar un reemplazante en el término de diez (10) días corridos de notificado. Los trabajos serán paralizados hasta tanto se presente en el Expte. de Obra el reemplazante contratado, previo visado colegial.

**SANCIONES A LOS PROFESIONALES:** Los Profesionales que incurrieren en falta a sus obligaciones o a las normas vigentes serán sancionados en su matrícula municipal, según la graduación que establezca el Departamento Ejecutivo, y dando intervención al Colegio Profesional respectivo.

Las sanciones, de aplicación sucesiva, consistirán en:

- 1-. Apercibimiento.
- 2-. Suspensión de la Matrícula Municipal por tres (3) meses.
- 3-. Suspensión en la Matrícula Municipal por seis (6) meses.
- 4-. Suspensión de la Matrícula Municipal por doce (12) meses.
- 5-. Cancelación definitiva de la Matrícula Municipal.

Salvo el Apercibimiento que será efectuado por Resolución de la Secretaría de Planeamiento y no implicará traslado al Colegio Provincial respectivo, las demás sanciones serán por Decreto del D.E. y con traslado al Colegio correspondiente.

#### VI. PLAZOS

##### VALIDEZ DEL PERMISO DE OBRA AUTORIZADO:

El Permiso de Obra o Plano de Obra Autorizado no caducará a menos que suceda alguna de estas situaciones:

?Que el propietario desista de hacer la obra.

?Que cambie el titular y modifique el proyecto

?Que se modifique sustancialmente el proyecto.

?Que cambie la zonificación, en tal caso el mismo oficia de Certificado Urbanístico y tiene seis (6) meses para comenzar la obra.

VISADO: la DOP notificará al Profesional que la documentación está en condiciones de autorizarse, o en su defecto las observaciones que correspondan dentro de los quince (15) días corridos de su presentación, indicando en forma completa las mismas por única vez.

OBSERVACIONES: Toda observación hecha a la documentación presentada, deberá ser cumplimentada dentro de los treinta (30) días corridos de notificada.

DERECHOS DE CONSTRUCCION: Se otorgará un plazo de quince (15) días corridos a partir de la fecha de notificación para cumplimentar su pago, vencido, se aplicarán las actualizaciones correspondientes.

INCOMPARENCIA A UNA CITACION: En caso de ser requerido, si los interesados no concurrieren a una citación Municipal durante el término de treinta (30) días corridos, se dará igualmente por desistido el propósito de ejecutar las obras, pasando las actuaciones a archivo, previa comprobación de que los trabajos no hubieren comenzado.

FECHA CIERTA: Se tomará como fecha cierta para el inicio del trámite de presentación la que corresponde al día de pago de los DERECHOS de CONSTRUCCION.

El ALTA de los m<sup>2</sup> construidos se hará a los 12 meses de la fecha cierta, prorrogable por nota y por única vez por otros 12 meses si no se hubiera concluido la obra.

## VII. CODIGO de CONSTRUCCION

Todo lo no contemplado en el presente, se regirá por el Código de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### 1. Barreras Arquitectónicas

Este Item está destinado a eliminarlas, para lo cual se creó la O.M.N° 1427/94 y el D.M.N° 497/94

a) Las rampas para discapacitados no pueden tener una pendiente superior al 6%.

b) Los baños para discapacitados deben tener las medidas mínimas establecidas.

### 2. Cercos, Aceras y Ochavas.

a) Los cercos perimetrales están permitidos con una altura que no supere los 1.80m y como respaldo de vegetación.

b) No está permitido ningún elemento en la vía pública o espacio público como ser contenciones con palmeras, quebrachos, alambrados, tranqueras, y/o entradas de vehículos con materiales que no sean removibles.

c) Las ochavas deberán permanecer libres de vegetación que pueda interrumpir la visión tanto en el espacio público como en el retiro.

### 3. Esguimiento de Aguas.

Todos los techos que descarguen su pendiente hacia los jardines y estos a la calle deberán tener canaletas y pozos blancos para su absorción, o de lo contrario deberán tener drenes según la O.M.N° 442/01 que garanticen la recolección del agua de lluvia.

### 4. Premios.

La suma de los premios no puede ser superior a los fijados por la ley 8912-77 en su artículo 47.

#### 4.1. De FOS

a) No hay premio para el FOS, salvo flexibilización vigente para la presentación del Plano Conforme a Obra.

Sí hay premio (según 8912-77, art 47 inc D) por NO USAR FOS, es decir que por cada m<sup>2</sup> de FOS no usado se podrá incrementar el FOT en 2 m<sup>2</sup>.

b) No se computarán en el FOS las Pérgolas y los estacionamientos según las ordenanzas vigentes.

c) Se computarán las circulaciones horizontales y verticales, salvo las escaleras contra

incendio.

#### 4.2.De FOT

a) Todos los premios otorgados (según 8912-77, art 47 ), se sumarán al FOT original y se podrán ejecutar en altura hasta agotarlos o hasta un (1) piso más que el previsto en el COU para esa zona.

b) Se computarán las circulaciones horizontales en cada piso, y las verticales sólo una vez, salvo las escaleras contra incendio que no computan.

#### 4.3.Por Unificación

a) El sólo hecho de unificar parcelas otorgará un premio MINIMO del 10% y MAXIMO del 15% en el FOT y la Densidad

#### 5.De las Expansiones.

a) Las expansiones o terrazas se computarán en FOT al 50% y no computarán FOS para los edificios de las zonas multifamiliares hasta el 20% de la superficie de cada unidad habitacional y/ o se aplicará el FOS del Basamento, no pudiendo invadir retiros.

b) Los deck realizados para salvar desniveles en los retiros serán autorizados, siempre que no superen en 1.00 m de altura al lote lindero.

c) Todas las construcciones destinadas a servicios exclusivamente se podrán hacer en la terraza del último piso, pero sin superar el 50% de ocupación de la Planta y deberán estar por debajo del plano límite de 45°, y no computarán FOT, pero sí para el pago de los Derechos correspondientes.

#### 6.De las circulaciones, medios de salida, Locales, etc.

a) deberán cumplir con la norma nacional vigente o supletoriamente el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según se trate.

b) Anchos mínimos de pasillos y escaleras

c) Ascensores

d) Escaleras rectas y compensadas.

e) Locales habitables de 1ra y 2da categoría.

f) Baños y patios internos.

#### 7.Rampas, desniveles.

a) Las rampas vehiculares descendientes no invaden retiro y no se computarán en FOS ni en FOT.

b) En aquellas propiedades que estén ubicadas por sobre el nivel de la calle, se interpondrá cámara de rejas de recepción de aguas de lluvia previo a la Línea Municipal o Ejes Medianeros, con desagüe a Pozo Blanco dentro del predio, para su infiltración en el mismo.

#### 8) DEL PROYECTO DE LAS OBRAS

##### 8.1- DE LA LINEA Y EL NIVEL:

8.1.1- Las marcas de nivel colocadas, ya sea en muros y/o aceras, no podrán ser removidas, modificadas o alteradas sin previo aviso y autorización correspondiente de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

8.1.2- Certificación de Nivel: A solicitud del interesado, se otorgará Certificación con la cota de nivel de pavimento y/ o vereda que corresponda al frente del predio.

8.2- OCHAVAS: En los predios en esquina es obligación la formación de las ochavas, no permitiéndose bajo ningún concepto la construcción dentro de la superficie de las mismas de ningún tipo de elementos, ya sea columnas y/o pilares.

8.2.1- Es obligatoria la formación de ochavas cuando se proceda a:

- a) Apertura de vía pública.
- b) Construcción de cercas.
- c) Modificaciones de cercas existentes.

8.2.2- Cuando se proyecten ochavas con trazas distintas a las fijadas y siempre que no superen las líneas oficiales, deberá someterse a la aprobación de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

### 8.3- DE LAS ACERAS

8.3.1- Pendiente: Cuando correspondiera su construcción, la pendiente transversal de las aceras, partiendo del cordón será del 2%, previéndose en la entrada de vehículos o rampa de enlace el 6%.

Cuando hubiera diferencias de nivel entre dos aceras contiguas, la transición se hará mediante planos inclinados, estando prohibidos los escalones, la pendiente será del 6%; cuando su desarrollo tenga más de 1,00m la misma podrá ejecutarse, afectando en partes iguales, las dos propiedades linderas; si no será ejecutada sobre la acera que se construya en último término. Para casos especiales, o diferencias mayores, deberá pedirse aprobación de la solución técnica de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

8.3.2- Material de las aceras: Cuando correspondiera su construcción, el solado será de material aprobado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, asentando sobre contrapiso de 0,10m de espesor mínimo. En calles no pavimentadas o unifamiliares no será exigible su construcción.

8.3.3- Ancho de la acera y el solado: En las calles pavimentadas el ancho de la acera es el comprendido desde la Línea Municipal de 2,50 m, previéndose las disposiciones vigentes para el arbolado público y ejecución de drenes según Secretaría de Planeamiento.

8.3.4- Aceras deterioradas: En caso de aceras destruidas total o parcialmente, por la ejecución de trabajos públicos, deberán ser construidas por el organismo causante, en el plazo que le otorgue la Municipalidad, y que será de acuerdo al deterioro causado. El propietario podrá denunciar ante el Municipio tal situación, a los efectos de requerir su reparación.

Cuando la destrucción total o parcial no sea motivada por lo señalado precedentemente, la reparación será a cargo del propietario frentista

### 8.4- ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

8.4.1- Las fachadas principales: El/ los frente/s visibles desde la vía pública están sujetas a aprobación de la Secretaría; a tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados con indicación de materiales.

El estilo arquitectónico decorativo de las fachadas es libre en cuanto no se oponga a las reglas del arte.

Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a la fachada y estarán sometidos a aprobación.

8.4.2- Salientes de aleros y marquesinas: Un alero o marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 3,00m medidos sobre la acera en la Línea Municipal; no podrá superar los 2,50m de ancho desde la misma, cuando la acera no tenga árboles ni partes de servicios públicos y siempre que el propietario se comprometa por escrito en el expediente de permiso a reformar el voladizo y a su cargo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para servicios públicos.

8.4.3- Medidores en Línea Municipal: Sobre la misma y visibles desde la vía pública se podrán colocar las cajas de conexiones y las de los medidores; en todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y pilares.

8.4.4- Toldos: En el frente de los edificios se podrá colocar los toldos, fijos o rebatibles y sus brazos y cubiertas no podrán distar del solado de la acera menos de 2,20m en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 2.50m del cordón de la Línea Municipal; cuando tuvieren soportes, éstos serán colocados a la misma distancia, debiendo ser desmontables a fin de que puedan ser retirados cuando se recoja el toldo.

No podrán colocarse toldos con soportes en las ochavas, ni en las aceras de ancho menor a 2,50m. Las telas suspendidas del toldo podrán llegar hasta 2,00m del nivel de acera.

La Secretaría podrá exigir el retiro del toldo, cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.

8.4.5- Prohibición de modificar fachada: Queda terminantemente prohibido el hacer refacciones o alteraciones en la fachada de cualquier clase en edificios que se hallen por fuera de la línea de edificación que deben seguir.

## 8.5- DE LOS LOCALES

### 8.5.1- Clasificación de los locales:

a) Locales de habitación: Dormitorio, comedor, estar (living-room), sala estudio, biblioteca, oficina, escritorio y/o todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

b) Locales de trabajo: local para comercio y/o trabajo, depósito comercial o industrial y locales para practicar deporte.

c) Locales auxiliares: Vestíbulos (halles) circulaciones o pasos, escaleras, despensas, depósitos anexos o local, (siempre y cuando no se excedan el 50% de la superficie de éste), salas de espera, garajes.

d) Locales de servicio: Salas de máquinas, locales auxiliares para servicios generales, medidores.

### 8.5.2- Alturas mínimas

8.5.2.1- Altura de los Locales: La altura mínima de un local es la medida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas, el fondo del cielorraso no ocupará menos de los 2/3 del área del local, y las vigas deberán dejar una altura libre no menor de 2,20 m.

En los locales de altura no uniforme se tomará la altura que resulte de dividir su volumen por el área debiendo resultar ésta mayor o igual a los mínimos determinados, no pudiendo ser inferior a 2,40 m en ninguno de los puntos.

De acuerdo a la clase de local las alturas mínimas con las siguientes:

- a) Local de habitación 2,60m
- b) Local de trabajo 2,80m (+de 25m<sup>2</sup>: 3,00m)
- c) Locales secundarios 2,40m
- d) Locales auxiliares 2,40m (depósitos id. B)
- e) Locales de servicio 2,10m

8.5.2.2- Alturas de semisótanos: Pueden equipararse a Planta Baja cuando tengan 2/3 del nivel del solado descubierto.

Alturas de locales con entresijos: Todo local puede tener entresijo de altura menor que la permitida siempre y cuando tengan 2,00m de altura libre entre el solado y la parte inferior de viga o cielorraso.

8.5.3- Áreas y lados mínimos de locales: Las áreas y los lados mínimos se miden con exclusión de roperos empotrados o placard.

Para locales de habitación Superficie útil Lado mínimo

Dormitorio principal 10m<sup>2</sup> 2,80m

Dormitorios (a partir del 3º) 8m<sup>2</sup> 2,50m

Estar, comedor 15m<sup>2</sup> 2,80m

Oficina, estudio, biblioteca 8m<sup>2</sup> 2,50m

Para locales de trabajo 15m<sup>2</sup> 3,00m

Para locales secundarios

Cocina, lavadero 3.00m<sup>2</sup> 1,50m

Baño 3.00m<sup>2</sup> 1.20m

Toilette 1,50m<sup>2</sup> 0,90 m

Otros 6,00m<sup>2</sup> 2,40 m

Locales auxiliares

Vestíbulos, circulaciones, escaleras 0,80 m

Depósitos, salas de espera 8,00m<sup>2</sup> 2,50 m

Garajes, esp. Estacionamiento 11,50m<sup>2</sup> 2,30 m

Todos los locales de uso determinados, que no están especificados en este Código, tales como locales destinados a salud y educación, hotelería, casas de comida, pasajes de público, etc., deberán cumplir con las prescripciones establecidas en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

8.5.4- Iluminación y ventilación de los locales:

8.5.4.1- Generalidades: Un local puede recibir ventilación e iluminación natural a través de partes semicubiertas, galerías, balcones, aleros, siempre y cuando se incrementen las superficies destinados a estos fines en un 50% y la relación entre ancho y altura del espacio semicubierto sea de 1/3.

8.5.4.2- Superficies mínimas de iluminación y ventilación:

Iluminación Ventilación

Locales de habitación 10% 3%

Locales de trabajo 10% 3%

Locales secundarios:

Cocinas y lavaderos 5% 0,50m<sup>2</sup>

Baños y toilettes 0.50m<sup>2</sup>

Locales auxiliares 5% 0,50m<sup>2</sup>

Puede ser por vano o claraboya.

Ventilación permitida por conducto.

Las líneas divisorias laterales entre parcelas se consideran como edificadas. La superficie total de patios deberá encuadrarse en las que se determinen para el F.O.S. en cada Zona o Sector.

## 9) DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

9.1- VALLAS PROVISORIAS EN LAS OBRAS: Es obligatorio colocar al frente del predio, con la longitud necesaria para la ejecución de cualquier trabajo que sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito por la vía pública. Se construirá de madera cepillada, de metal u otro material, constituyendo un parámetro sin solución de continuidad y de altura uniforme.

Podrá colocarse puerta o portón, siempre y cuando abra para adentro. Deberá tener como mínimo 2,00m de altura y en caso de colocar sobre la vía pública deberá dejar un ancho libre de paso de 0,80 m, respecto al cordón o línea de árboles.

En casos especiales de construcción de obra sobre la acera podrá llevarse, previa autorización de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, hasta la línea del cordón, siempre y cuando se construya una parcela sobre la calzada de 0,80m de ancho con baranda de protección.

Cuando deje de resultar necesaria la ocupación de la vía pública, o la obra se paralice por más de tres (3) meses, la valla deberá retirarse a la Línea Municipal.

9.2- LETREROS: Al frente de las obras con permiso es obligatorio la colocación de cartel o letrero de obra, que contenga nombre, título y matrícula/s del/ los profesionales responsables de la misma y

número del expediente de construcción, de una superficie mínima de 1.20m por 0,60m.

9.3- EXCAVACIONES: Cuando deba realizarse excavaciones, deberá tomarse las medidas correspondientes a efectos de no afectar los predios linderos, mediante los apuntalamientos necesarios. Las excavaciones se ejecutarán de modo tal que se asegure la estabilidad de seguridad. Los procesos de bombeo o drenaje deberán programarse de modo tal de no ocasionar perjuicios sobre estructuras existentes contiguas y sobre la vía pública. La ejecución de toda excavación de cierta magnitud deberá ser incluida en la documentación a presentar para el permiso de la obra.

9.4- DEPOSITO DE MATERIALES Y/O ARENA EN LA VIA PUBLICA: Solamente se podrá depositar arena, materiales y/o maquinarias sobre la vía pública con autorización previa y por el tiempo estrictamente indispensable, ya que el retiro de los mismos hacia dentro de la obra deberá realizarse en forma paralela a su descarga en la vía pública.

9.5- SUELO APTO PARA CIMENTAR: Se considera suelo o terreno apto para cimentar a la arena compactada y confinada. Se prohíbe fundar sobre rellenos de arena, salvo que se adopten las medidas técnicas, a juicio de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, para asegurar la estabilidad de las fundaciones.

9.5.1- Estudio de suelos: Será obligatorio la presentación de estudios de suelos en los casos de ejecución de obras de más de Planta Baja y dos pisos altos y/o cuando deben ejecutarse sótanos.

El estudio de suelo deberá realizarse de acuerdo a las normas en vigencia y por profesional con incumbencia en el tema.

#### 9.6- SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION

9.6.1- Está permitido el uso de materiales y/o sistemas constructivos nuevos y especiales, siempre que los mismos cuenten con el CERTIFICADO DE APTITUD TECNICA otorgado por la SECRETARIA DE ESTADO DE VIVIENDA o la dependencia que la reemplace.

9.6.2- La Municipalidad puede someter a ensayos y/o exigir determinados materiales para ser utilizados en obras, si a su juicio se requieren condiciones específicas.

#### 9.7- DEMOLICIONES

9.7.1- No puede iniciarse ningún trabajo de demolición total o parcial de obra, sin previo permiso. La ejecución de la misma se efectuará con todos los resguardos técnicos aconsejables para evitar peligro para el tránsito por la vía pública, la seguridad de las instalaciones y conexiones de servicios, los perjuicios a linderos y el retiro inmediato y la limpieza de la misma.

Al ejecutar la demolición, todos los elementos provenientes de ésta deberán volcarse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde más de 3,00m de altura. Es obligatorio el riego dentro de la obra durante la demolición, así como su desratización.

9.8- CIMIENTOS: La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin superar las tensiones máximas permitidas.

Se adoptarán las precauciones necesarias para evitar que los asientos ocasionen daños a la obra y/o estructuras linderas durante o después de la construcción,

9.8.2- Profundidad y perfil de los cimientos: Los muros interiores que no sean de sostén podrán tener 0,30 m de profundidad mínima. Los tabiques de 0,10 m podrán apoyarse directamente sobre contrapiso.

Los muros de sostén y exteriores deberá verificarse la profundidad en la presentación de documentación haciéndola constar en el plano municipal, no siendo menor de 0,60 m medidos desde el suelo próximo más bajo.

Las bases de estructura deberán cumplir con las prescripciones del estudio de suelos correspondientes, salvo los casos no exigidos, donde se homologarán a lo señalado para muros de sostén. Para los casos de muros medianeros, el ancho del cimiento del mismo no podrá superar los 0,30 m desde el eje divisorio.

9.8.3- Las bases o zapatas podrán ser de hormigón simple de 0,20m de espesor y de ancho superior de 0,15m de cada lado al muro que corresponda con un ancho mínimo de 0,40 m.

Las bases especiales y/o pilotes deberá cumplimentar los reglamentos técnicos específicos y estarán en todos los casos sujetos a aprobación municipal.

## 9.9- ESTRUCTURAS-

9.9.1- Estructuras: Deberán realizarse de acuerdo a cálculo confeccionados por profesional competente y según los reglamentos técnicos en vigencia.

Podrán ejecutarse en albañilería, hormigón armado, acero estructural. Otros sistemas deberán encuadrarse en lo normado para 9.6 Sistemas y materiales de construcción.

Toda estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio, con excepción de muro divisorio que puede asentarse con su propio cimiento en ambos predios colindantes.

9.9.2- Uso de estructuras existentes: Una estructura resistente construida de acuerdo a las disposiciones técnicas vigentes, puede ser usada en obra nueva, si de acuerdo al informe del profesional actuante cumple las siguientes condiciones:

- a) Está en buenas condiciones.
- b) Queda con tensiones de trabajo admisibles.
- c) Su cimentación es reglamentaria.

9.10- MUROS: Se levantarán bien alineados, aplomados y con regularidad se acuerdo a las reglas del arte; sus materiales deben corresponder a las prescripciones del presente Código.

9.10.1- Deberá tener obligatoriamente capa hidrófuga para preservarlo de la humedad, colocada horizontalmente 1 ó 2 hiladas por encima del solado, unida en cada paramento con revoque hidrófugo vertical que alcance el contrapiso.

En muros en contacto con el suelo, o desnivel entre terreno y solado contiguo se interpondrá aislación hidrófuga unida a la capa horizontal.

9.10.2- Pueden construirse de materiales cerámicos, de hormigón, o de bloques de hormigón; estos últimos deberán estar aprobados por la Municipalidad.

Los muros deben ofrecer la resistencia necesaria para su aprobación.

9.10.3- Muros divisorios: Un muro divisorio entre predios que en cualquier nivel cierra partes cubiertas debe ser construido de albañilería de ladrillos comunes macizos de 0,30m de espesor o de ladrillos cerámicos huecos (portantes) de 0,20m de espesor.

Cuando quiera construirse sin apoyar en muro divisorio existente, deberá levantarse un nuevo muro adosado, sin trabar con aquel, cuidando que el espacio entre ambos quede estanco.

9.10.4- Muro privativo: Los muros privativos contiguos a predios linderos, pueden construirse en lugar del muro divisorio; será de albañilería de 0,15m de espesor mínimo y solamente puede ser usado por el propietario del predio en el que está emplazado.

El propietario que edifique en predio lindero a otro que tenga muro privativo, deberá asegurar la estanqueidad de la junta entre ambos muros y evitar los efectos de la humedad.

9.10.5- Espesores de muros:

Muros de sostén: Su espesor depende de la cantidad y altura de los muros a soportar:

Para un piso: 0,30m de ladrillo cerámico común y 0,15m de hueco portante.

Para más de un piso: 0,30m y 0,20m respectivamente.

Para alturas mayores de 5,00m se computarán 2 pisos. Deberán además efectuarse las verificaciones para vanos mayores de 3,00m.

Muros no cargados: Su espesor dependerá de la relación entre altura y longitud entre pilares o elementos de apoyo. En general está permitido su espesor de 0,10m hasta 3,00m de altura y 0,15m superando la misma. En el espesor se considerarán los muros con revoques en ambos paramentos.

9.10.6-Uso de Muros Existentes: Un muro existente puede ser usado en obra nueva, si está aplomado y en buenas condiciones de preservación hidrófuga, queda con tensiones de trabajo admisibles y si las cimentaciones son aptas para las nuevas solicitudes.

9.10.7- Instalaciones que afecten Muros Divisorios: Los muros divisorios deberán ejecutarse de modo tal que las instalaciones de un predio no ocasionen molestias a terceros, por calor, humedad, frío, ruido, vibraciones, choques o golpes.

Queda prohibido arrimar a los muros divisorios todo material que puede causar humedad u otros perjuicios.

Colocar máquinas o elementos que produzcan ruidos, trepidaciones, así como instalar tanques, montacargas y ascensores, etc.

Todo aquello que está específicamente determinado en el Código Civil y Comercial sobre restricciones al dominio.

#### 9.11- CONSTRUCCIONES QUE AMENAZAN DERRUMBE:

La Municipalidad previa verificación, podrá declarar cuando un edificio o parte de él está en peligro de derrumbe, notificando al propietario de los trabajos y el tiempo en que los deberán ejecutar. En casos de incumplimiento podrá ejecutar los trabajos y/o ordenar la demolición por cuenta del propietario.

#### 9.12- REVOQUES Y REVESTIMIENTOS

9.12.1- Es obligatorio con las salvedades establecidas para ladrillo visto y otro tipo de terminaciones especiales, el revoque exterior e interior de un muro. Los revoques exteriores deberán contar con una capa impermeable y los respectivos planos, sujetos a aprobación.

Cuando se utilicen revestimientos, éstos deberán estar asegurados a los muros o estructuras, en particular aquellos colocados a más de 2,00m de altura para los que se exigirá sistemas especiales de fijación.

9.12.2- Revestimientos Sanitarios: En locales tales como baños, toilettes, cocinas y todo tipo de local donde se instalen piletas o canillas, deberá preverse un revestimiento impermeable hasta una altura de por lo menos 0,60m por sobre el artefacto del que se trate y una extensión igual a 2 veces el ancho del mismo.

9.13- CONTRAPISOS Y SOLADOS: Es obligatorio en todas las obras la ejecución del contrapiso, sobre el que se asentará el solado correspondiente. El contrapiso no será menor de 0,10m de espesor sobre el terreno natural. El solado deberá ser el adecuado al uso del local, sujeto a aprobación municipal.

9.14- TECHOS: Todo techo accesible deberá estar cercado por baranda o parapeto de 1,00m de altura mínima. En caso de utilizarse azoteas accesibles como tenderos deberán cumplimentar las alturas correspondientes a cercas.

Los desagües de los techos deberán realizarse de tal modo que no escurran sobre la vía pública y/o fincas linderas.

Todo elemento para recoger las aguas: canaletas, limahoyas, tuberías, etc., deberán estar retiradas como mínimo 0,30 m de los ejes medianeros. La cantidad y dimensiones de los desagües de los techos se ajustarán a la respectiva reglamentación.

En caso de pendientes hacia la L.M. los elementos para recoger las aguas deberán estar dentro de los límites del predio.

Los materiales de cubierta deberán ser impermeables, imputrescibles y malos conductores térmicos. Todo elemento de iluminación y ventilación deberá estar retirado como mínimo 0,60m de los ejes divisorios del predio, y los remates de todo conducto tendrán la altura suficiente para asegurar el tiraje.

#### 9.15- DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

9.15.1- Instalaciones sanitarias: Su ejecución estará sujeta a las normas en lo que corresponde a provisión de agua potable de perforación propia, desagües cloacales y pluviales.

En caso de áreas no servidas por la red de desagües cloacales, los pozos absorbentes deberán ser construidos como mínimo a 1,50m de los ejes medianeros y de la Línea Municipal.

9.15.2- Instalaciones eléctricas: Su proyecto y ejecución estará a cargo de profesional matriculado, y de acuerdo a las normas específicas en la materia.

9.15.3- Instalaciones de gas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de incendio: Deberán ser

proyectadas y ejecutadas por profesionales con las respectivas incumbencias, y de acuerdo a los reglamentos correspondientes a cada uno de los rubros.

9.16- ANDAMIOS: Todo trabajo en altura requiere la utilización de andamios suficientemente resistentes para soportar los esfuerzos, de acuerdo a los distintos tipos de trabajo podrán ser fijos o suspendidos.

Los andamios sobre la vía pública deberán colocarse dentro de la zona delimitada por la valla provisoria de obra.

En caso de resultar necesario la utilización de elementos especiales, tales como grúas, guinches, etc., deberán contar con la aprobación municipal previa.

Todos los detalles constructivos de los andamios se atenderán a las prescripciones del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

917-MEDIDAS DE PROTECCION Y SEGURIDAD EN OBRAS: Toda obra deberá contar con los elementos de protección y seguridad que sean necesarios de acuerdo a las características de la misma, tales como barandas, defensas, etc., para evitar riesgos al personal de la obra, a transeúntes que circulen por la vía pública y/o las fincas linderas.

Para casos de edificios en altura, todos los elementos de protección fijos y móviles se encuadrarán en lo normado por el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

## 10) DISPOSICIONES VARIAS

10.1- Prescripción para cada uso: El Departamento Ejecutivo por vía de reglamentación, podrá establecer las prescripciones particulares para cada uso, en lo referente a áreas y medidas mínimas, condiciones de salubridad, materiales, instalaciones, etc., que correspondan para : Hotelería, Comercios que expendan o sirvan comidas, Galerías comerciales, Locales para comercio minorista, Supermercados, Locales de elaboración de productos alimenticios, Depósitos, y usos vinculados con salud, educación y cultura, actividades sociales y recreativas, religiosas y deportivas.

Mientras tanto supletoriamente quedan sujetos a las prescripciones del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

10.2- Reglamentos Técnicos: Todos los materiales, estructuras e instalaciones de las obras que quedan sujetos a la cumplimentación de los reglamentos específicos vigentes en el orden provincial para cada rubro en particular, o en caso de que no lo hubiera, lo prescripto para la Ciudad de Buenos Aires, salvo que se lo determine en forma expresa en el presente Código.

**ARTICULO 2:** El presente Código entrará en vigencia el 01 de Julio de 2017; a tal fin derógase cualquier otra norma que se oponga a la presente.

**ARTICULO 3:** De forma.



# Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El Expte Interno HCD N° 1965015 caratulado Bloque FPV Proyecto Nacional Kolina Modificación COU Zonas Comerciales e Industriales.

**CONSIDERANDO:**

El listado de comercios existentes actualmente fuera de zona comercial habilitada en la localidad de Ostende, en número de alrededor de ochenta (80), según Relevamiento elaborado por la Sub Secretaría de Inspección, cuya copia se adjunta.

Que el **Proyecto de Ordenanza** de Actualización del COU que tramita por Expte Interno HCD N° 1786/14 Cuerpos 1 y 2, propone regularizar casi dos tercios de los mismos, con la introducción de parte de las Avenidas La Plata y España como arterias comerciales, y desde ésta última hacia el Oeste como zona de usos mixtos (vivienda y comercio diario o básico).

Que sin embargo subsisten alrededor de treinta (30) casos que no quedan encuadrados en la nueva normativa, y que muchos de ellos tienen una significativa antigüedad en cuanto a su funcionamiento irregular, sin que el Estado Municipal haya tomado medida alguna al respecto en los últimos cinco a diez o quince años.

**POR ELLO:**

La Comisión de Planeamiento en uso de sus atribuciones propone el siguiente

## **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** Autorízase al Depto. Ejecutivo a habilitar individualmente los comercios obrantes en el listado adjunto de la Sub Secretaría de Inspección, que no resulten incluidos en la modificación de la zonificación comercial de la localidad de Ostende, en los casos en que dicha actividad comercial constituya el único sustento del grupo familiar.

**ARTICULO 2:** En todos los casos será de aplicación la **Ordenanza N° 4736/16** de Contribución al Desarrollo Urbano, facultando al D.E. a otorgar hasta doce (12) cuotas iguales, mensuales y consecutivas para el pago de dicho tributo, cuando del estudio socio económico ambiental familiar surja la imposibilidad de afrontar el mismo de contado, y tampoco meritúe la excepción prevista en dicho marco normativo con carácter general.

**ARTICULO 3:** De Forma



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Trilones 90 – Tel. (02254) 49-1692 – Fax. (02254) 49-1692 – B7167DRB Pinamar  
Email: hcdsecretaria@elpin.com.ar – web: <http://hcd.elpin.com.ar>

# Proyecto de decreto

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente N° 4123-0899/02** caratulado ASOCIACION DE TAXIS DE PINAMAR

**CONSIDERANDO:**

Que habiéndose agotado las actuaciones de las aéreas técnicas competentes dando respuestas en fs724/725 y 726 a la **Ordenanza N° 5080/17**

**POR ELLO:**

La Comisión de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos eleva el siguiente:

### **Proyecto de Decreto**

**ARTICULO 1:** Remítase el expediente indicado en el visto al archivo de este honorable cuerpo para su mejor resguardo.

**ARTICULO 2:** De Forma



## Proyecto de ordenanza

### En tratamiento **VISTO:**

El expediente N° 4123-1839/2017 C-1 caratulado: Adquisición de mobiliario para distintas áreas municipales; y

### **CONSIDERANDO:**

Que mediante el **Decreto N° 2593/17** (fs. 155) se adjudicaron los renglones con más de una oferta de la Licitación Privada N° 27/2017 para la adquisición de mobiliario destinado a distintas áreas municipales;

Que la adjudicación de los renglones con ofertas únicas deben ser autorizadas por el Honorable Concejo Deliberante en el marco de lo prescripto por el artículo 155 de la Ley Orgánica de las Municipalidades;

Que las ofertas únicas satisfacen los intereses municipales conforme surge del informe expedido por la Dirección de Contrataciones (fs. 150/151);

### **POR ELLO:**

La Comisión de Presupuesto, Hacienda y Cuentas eleva el siguiente:

### **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a proceder a la adjudicación de los renglones de oferta única que se detallan a continuación, correspondientes a la Licitación Privada N° 27/2017 para la adquisición de mobiliario destinado a distintas áreas municipales:

PRODMOBI S.A., renglones N° 8 y 10.

**ARTICULO 2:** El gasto que demande el cometido se imputará a la Jurisdicción 1.1.1.01.03.000 Secretaría de Gobierno, 1.1.1.01.07.000 Secretaría de Planeamiento, Proyectos y Medio Ambiente, 1.1.1.01.08.000 Secretaría de Seguridad, 1.1.1.01.01.000 Secretaría de Turismo y Cultura; Fuente de Financiamiento 1.3.3 De Origen Nacional, 1.1.0 Tesoro Municipal, 1.3.1 De origen Municipal, 1.3.2 De origen Provincial; Categoría Programática 03.01.02 Convenio Seguridad Vial Ley 26.363, 08.02.01 Oficina de Vivienda y Hábitat, 09.00.00 Actividad Central de Seguridad, 33.00.01 Programa SICU, 37.00.01 Equipamiento Seguridad - Fondo Fort. de la Seg. Ley 14807, 30.00.00 Programa Turismo; Objeto del Gasto 4.3.7 Equipo de Oficina y Muebles, del Presupuesto de Gastos en vigencia.

**ARTICULO 3:** Comuníquese al departamento Ejecutivo, dése al Registro oficial, cumplido, archívese



# Proyecto de comunicación

En tratamiento **VISTO:**

El expediente N° 4123-2287/2017 caratulado: Normativa Teatro de la Torre; y

**CONSIDERANDO:**

Que el Departamento Ejecutivo, en el marco de una reorganización administrativa del Teatro Municipal, remitió al Honorable Concejo Deliberante una copia de los modelos de Convenio para la utilización de la sala del Teatro de la Torre (fs. 2/8);

Que la Asesoría Letrada analizó los convenios y manifestó que "no tiene observaciones jurídicas que realizar";

Que el Cuerpo Deliberativo considera oportuno y conveniente que se incluya en los respectivos convenios los siguientes aspectos: 1) Numeración correlativa de los convenios (misma metodología que la utilizada para los Decretos del Departamento Ejecutivo). 2) Se adjunte al pie de los convenios la liquidación de las entradas en forma detallada. 3) Autorice mediante un Decreto a firmar los Convenios al Secretario o Director del área competente en la materia (indicando en cada Convenio el Decreto de delegación). 4) Se indique que los fondos recaudados en virtud de los Convenios serán destinados al mantenimiento y mejoras en el Teatro de la Torre;

Que en relación al reglamento de funcionamiento, uso y organización del Teatro Municipal de la Torre (fs. 25/27), este Cuerpo considera que debe materializarse en un Decreto a los efectos de dar mayor seguridad jurídica a los vínculos contractuales;

Que este Cuerpo Deliberativo vería con agrado que el Departamento Ejecutivo remita para su análisis, un **Proyecto de Ordenanza** que tenga por objeto la afectación de los fondos recaudados por los convenios que se firmen para la utilización del Teatro de la Torre, al mantenimiento y mejoras del mismo;

**POR ELLO:**

La Comisión de Presupuesto, Hacienda y Cuentas eleva el siguiente

## Proyecto de Comunicacion

**ARTICULO 1:** Remítase las presentes actuaciones al Departamento Ejecutivo a los fines de que tome conocimiento sobre lo señalado en los considerandos.

**ARTICULO 2:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cumplido, archívese.



# Proyecto de comunicación

## En tratamiento **VISTO:**

El Expediente Interno del HCD N° 2168/17 caratulado: Dardo CAMBRE - Condonación Deuda. La **Comunicación N° 3400/17** ; y

## **CONSIDERANDO:**

Que el contribuyente Dardo CAMBRE presenta una nota (N° 1320) al Concejo Deliberante por medio de la cual solicita se revise su situación tributaria en relación a la liquidación de la Tasa de Servicios Urbanos;

Que el interesado manifiesta no poder acceder a las eximiciones previstas en el Código Tributario, en su carácter de jubilado que cobra un haber mínimo, en virtud de que vive en un inmueble que supera los 120 metros cuadrados de edificación;

Que el vecino acompaña documentación en la cual se detalla el monto a abonar mensual por la TSU de su inmueble (\$2352,65) y la deuda acumulada (\$68.705,30), ante la imposibilidad de afrontar los pagos;

Que por encontrarse la vivienda en una zona industrial podría existir una incorrecta liquidación de la Tasa a abonar, razón por la cual se requiere al Ejecutivo revisar que los coeficientes utilizados sean los correctos;

Que corresponde obtener los dictámenes de las áreas dependientes del Departamento Ejecutivo para avanzar en el tratamiento de lo solicitado;

## **POR ELLO:**

La Comisión de Presupuesto, Hacienda y Cuentas eleva el siguiente

### **Proyecto de Comunicacion**

**ARTICULO 1:** Se solicita al Departamento Ejecutivo que, en el plazo de veinte (20) días, remita al Honorable Concejo Deliberante los informes técnicos de la Secretarías de Hacienda y Acción Social con su respectivo dictamen sobre la correcta liquidación de la Tasa de Servicios Urbanos, la deuda acumulada y la situación socio-ambiental del peticionante.

**ARTICULO 2:** Se solicita al Departamento Ejecutivo que, en caso de considerarlo oportuno y conveniente, remita para su análisis al Concejo Deliberante un **Proyecto de Ordenanza** con el objeto de condonar total o parcialmente la deuda del contribuyente.

**ARTICULO 3:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cumplido, archívese.



## Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente N° 4123-0844/17** caratulado "Habilitaciones"; Y

**CONSIDERANDO:**

Que desde el año 2016 se ha implementado un nuevo proceso de habilitaciones en busca de la estandarización de los trámites a realizar, todo ello tendiente a superar los tiempos de entrega de los certificados y agilizar las gestiones por parte del área responsable;

Que el nuevo proceso contempla la implementación de la mejora continua mediante la cual se busca la excelencia del servicio al contribuyente realizando las modificaciones necesarias de la metodología para ello;

Que dentro de esa temática se han detectado casos de renovaciones de habilitaciones de comercios que no acarrear gran complejidad, ni intervención de áreas específicas de contralor como Bromatología o Frente Marítimo, y que su renovación depende mayormente de prolongar el vínculo del espacio físico donde ejerce la actividad económica;

Que se ha detectado que dentro del proceso implementado se reiteran requisitos de forma, y por ello (si bien no es un impedimento), si implica la reunión de documentación con el tiempo que ello conlleva y la acumulación de folios cuasi reiterativos en los expedientes;

Que la **Ordenanza N° 4780/16** contempló una necesaria modificación del Código Tributario, con el objetivo de actualizar valores de servicios municipales, que presentaban evidentes retrasos con respecto al proceso inflacionario del país;

Que a la vez, se normaron cambios en la metodología y cobro del trámite para obtener "habilitaciones comerciales", "renovaciones" o "transferencias" de las mismas;

Que dentro de esos cambios, se incluyó el cobro de renovaciones fuera del término, con una escala determinada, según el plazo de atraso en efectuar la renovación;

Que se han detectado numerosos casos, en que la demora en la renovación de las habilitaciones, han sido motivadas por inconvenientes que requieren de más tiempo para su resolución como la falta de firma de los propietarios, fallecimiento de titular, viajes, separaciones de bienes, etc;

Que la aplicación de los recargos por renovación fuera de término en los casos antes mencionados, motivó numerosos reclamos de parte de los contribuyentes;

Que a través de la **Ordenanza N° 4780/16** se comenzó a exigir a los titulares de las habilitaciones sin vencimiento, aquellos que son propietarios de los comercios que explotan, y a los comercios que poseen habilitación anterior al 2003, que tampoco poseen vencimiento, a actualizar cada CINCO (5) años la documentación necesaria para habilitar.

**POR ELLO:**

La Comisión de Presupuesto, Hacienda Y cuentas eleva el siguiente

### Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1:** Para el caso de "Renovaciones de Habilitaciones Simples" que no acarrear gran complejidad, ni intervención de áreas específicas de contralor, como Bromatología o Frente Marítimo, y en los que no han registrado cambios de domicilio, rubro, titular del inmueble, locatario, ni titular de la habilitación, los requisitos a presentar serán:

Título Justificativo de ocupación del local, con plazo mínimo de duración de dos años, según C.C y C.

Constancia de activo de A.F.I.P del titular.

Libre deuda del inmueble y del contribuyente titular de la habilitación para el Municipio.-

**ARTICULO 2:** En el caso que el contribuyente, presente los requisitos enumerados en el artículo precedente bajo declaración jurada, informe que no existen cambios de domicilio, rubro, titular del inmueble, locatario ni titular de la habilitación, el Certificado de Habilitación se entregará en el día, luego de ser realizado el pago de la Tasa de Renovación correspondiente, según el artículo 19 de la **Ordenanza N° 4780/16** , modificatoria del artículo 137 del Código Tributario.-

**ARTICULO 3:** La inspección fiscalizadora se realizará a posteriori de la entrega de la Habilitación, a fines de corroborar lo manifestado por el contribuyente y los aspectos físicos y edilicios del comercio. En caso de no cumplir con la inspección final del área de Fiscalización, se seguirán los procedimientos de forma según la **Ordenanza N° 1307/93** (Código de Faltas Municipal).-

**ARTICULO 4:** Incorpórese el instituto "cambio de rubro", el que deberá reunir todos los requisitos de igual tenor de una habilitación nueva, y solo podrá optarse por este durante la vigencia del Certificado de Habilitaciones.-

**ARTICULO 5:** A los fines de cuantificar el monto de Tasa a abonar el instituto establecido en el artículo 4 del presente, se establece un pago de CINCUENTA POR CIENTO (50%) del valor de la tasa determinada para una habilitación nueva.-

**ARTICULO 6:** Modifíquese el artículo 134 de la **Ordenanza N° 3062/03** , conforme Texto **Ordenanza N° 4780/16** , al que se agrega el siguiente párrafo:

"en ocasión de la inspección municipal practicada como servicio retribuable de la tasa por inspección de seguridad e higiene, los comercios cuyas habilitaciones se justifiquen en títulos de propiedad (que quien explota el comercio es propietario) o que no posean vencimiento por haber sido emitidas con anterioridad al año 2003 inclusive, deberán presentar documentación actualizada en la Dirección de Habilitaciones periódicamente cada CINCO (5) años, a efectos de constatar estrictamente requisitos formales de habilitación. La omisión de esta formalidad traerá aparejada las sanciones que determine el Poder Ejecutivo, teniendo en cuenta para su aplicación los valores del último párrafo del artículo 137 de la presente".-

**ARTICULO 7:** Agréguese en el último párrafo del artículo 137 de la **Ordenanza N° 3062/03** , en cuanto a los montos a abonar por las renovaciones fuera de término:

"Por las habilitaciones vencidas que se pretendan renovar fuera de término (cuando el pago sea voluntario y espontáneo) se deberá abonar adicionalmente:

De ser realizada durante el primer mes posterior al vencimiento: sin costo.

De ser realizada con posterioridad al primer mes de vencida la habilitación y hasta los TRES (3) meses: CIEN (100) MODULOS

De ser realizada entre los TRES (3) y SEIS (6) meses posteriores al vencimiento de la habilitación: DOSCIENTOS CINCUENTA (250) MODULOS,.

En los demás casos se deberá abonar el monto establecido para la sanción por comerciar sin habilitación o con habilitación vencida, establecida por el Código de Faltas ( **Ordenanza N° 1307/93** ), labrando Acta de Infracción y Clausura del local comercial.-"

**ARTICULO 8:** De Forma.-



## Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente N° 4123-0953/93** C-1 caratulado: Radio Club Pinamar - Su pedido; el **Decreto N° 2536/17** ; Y

**CONSIDERANDO:**

Que por **Decreto N° 2536/17** se autorizó la promoción y venta en el partido de Pinamar de una rifa organizada por la Asociación Civil Radio Club Pinamar;

Que la Institución citada solicitó la eximición del pago de los Derechos que señala la Ley 9403 en su artículo 9°, como así también la **Ordenanza N° 0972/81** art. 6 inc A (fs. 75);

Que es atribución del Honorable Concejo Deliberante otorgar tal eximición del pago de los Derechos que señala la **Ordenanza N° 0972/81** (Depósito de Fondo Benéfico).

Que este Cuerpo considera oportuno y conveniente autorizar la eximición peticionada;

**POR ELLO:**

La Comisión de Presupuesto, Hacienda y Cuentas eleva el siguiente

### Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1:** Exceptuase del pago de los Derechos que señala la Ley 9403 en su artículo 9° como así también la **Ordenanza N° 0972/81** (Depósito de Fondo Benéfico) al Radio Club Pinamar por la Rifa autorizada mediante el **Decreto N° 2536/17** .

**ARTICULO 2:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cumplido, archívese.



# Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El expediente N° 4123-2869/2015 C-1 caratulado: Donación para pasarelas Valeria del Mar; y

**CONSIDERANDO:**

Que el mismo se refiere a la donación efectuada a esta Municipalidad de Pinamar, a través de la Dirección de Frente Marítimo, por el Sr. Nestor BAVASSO, DNI 12.258.707, del material necesario para la realización de una pasarela de madera en la localidad de Valeria del Mar, para la vinculación de la Avenida Costanera con la playa, consistente en 55 metros de pasarela de lapacho, armada en tramos de tres (3) metros, con aproximadamente 1.50 metros de ancho, más columnas y barandas correspondientes, conforme detalle obrante a fs. 02 del expediente del visto;

Que de acuerdo a lo informado por las dependencias con competencia en el tema, se torna necesaria la confección del acto administrativo de aceptación, conforme a lo establece el Artículo 57 de la Ley Orgánica de las Municipalidades;

Que este Cuerpo deliberativo vería con agrado que en lo sucesivo se adjunte mayor información respaldatoria a las actuaciones que tramitan donaciones al Municipio;

Que a fs. 09 el Departamento Ejecutivo dispone la elaboración del **Proyecto de Ordenanza** pertinente;

**POR ELLO:**

La Comisión de Presupuesto, Hacienda y Cuentas eleva el siguiente

## Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1:** Acéptase la donación efectuada a esta Municipalidad de Pinamar por el Sr. Néstor BAVASSO, DNI 12.258.707, del material necesario para la realización de una pasarela de madera en la localidad de Valeria del Mar, para la vinculación de la Avenida Costanera con la playa, consistente en 55 metros de pasarela de lapacho, armada en tramos de tres (3) metros, con aproximadamente 1.50 metros de ancho, más columnas y barandas correspondientes.

**ARTICULO 2:** Por el área que corresponda líbrese nota de agradecimiento a la persona donante.

**ARTICULO 3:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cumplido, archívese.



## Proyecto de ordenanza

### En tratamiento **VISTO:**

El expediente N° 4123-1956/2017 C-1, caratulado: Convenio Ministerio de Obras Públicas y viviendas de la Nación adquisición de equipamiento; y

### **CONSIDERANDO:**

Que en el marco de Convenio de Cooperación N° 122/17 suscripto por la Secretaría de Asuntos Municipales del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación y la Municipalidad de Pinamar, cuya copia luce en folios 02/06, se dispuso el llamado a Licitación Privada N° 35/17 para la adquisición de maquinaria para la Secretaría de Deportes y Educación Física, mediante **Decreto N° 2413/17** ;

Que el 11 de octubre de 2017 se efectuó en dependencias de esta Municipalidad la apertura de sobres, teniendo como resultado la presentación de una sola oferta por la firma H. CHANU S.A;

Que la oferta única resulta conveniente a los intereses municipales, tal como lo informa la Dirección de Contrataciones en fs. 104, en concordancia con lo sugerido por la Secretaría de Deportes a fs. 103 del expediente del visto;

Que es de aplicación lo dispuesto por el artículo 155 de la Ley Orgánica de las Municipalidades, en donde se establece que es el Honorable Concejo Deliberante el que debe otorgar la autorización correspondiente para que el Departamento Ejecutivo proceda a la adjudicación de la oferta única;

### **POR ELLO:**

La Comisión de Presupuesto, Hacienda y Cuentas eleva el siguiente

### **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a proceder a la adjudicación del renglón N° 1 de la Licitación Privada N° 35/2017, al oferente H. CHANU S.A (Prov. 4582), por la suma total de doscientos cincuenta y un mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos (\$251.485,00), para la adquisición de maquinaria para la Secretaría de Deportes y Educación Física.

**ARTICULO 2:** El gasto que demande el cometido se imputará a la Jurisdicción 1.1.1.01.09.000 Secretaría de Deportes y Educación Física; Categoría Programática 32.04.01 Restauración y mantenimiento de campos deportivos y espacios verdes; Fuente de Financiamiento 1.3.3, de origen Nacional; Objeto del Gasto 4.3.8 Herramientas y repuestos mayores, del Presupuesto de gastos en vigencia.

**ARTICULO 3:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cumplido, archívese.



## Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente N° 4123-2508/11** (que se encuentra en el DE) caratulado "Tabaco", La **Ordenanza N° 4679/15**, la **Ordenanza N° 0803/90** Y;

**CONSIDERANDO:**

Que fumar provoca serias (y muchas de ellas irreversibles) enfermedades que pueden afectar también a los convivientes del fumador (fumadores pasivos).-

Que algunas de ellas son: Cáncer de labios, lengua, encías, faringe, laringe y pulmón. Cáncer de vejiga urinaria y de la pelvis renal. Cáncer de estómago, hígado, riñón y cuello del útero. Leucemia mieloide. Enfermedad coronaria la cual se multiplica si la fumadora consume anticonceptivos orales. Pérdida de elasticidad e hidratación de la piel. Enfermedad pulmonar obstructiva crónica (EPOC).-Enfisema pulmonar, Gingivitis, Halitosis y otras enfermedades de los dientes y de la cavidad bucal.

Que durante el embarazo la exposición del útero al tabaco afecta la función pulmonar al nacimiento, afecta también el desarrollo intrauterino generando bebés de bajo peso. Disminución de la expectativa de vida del fumador y de los que pasivamente se vean expuestos al humo de tabaco.

Que en nuestro país al menos 40000 muertes anuales están relacionadas con el hábito de consumir tabaco y unas 6000 de ellas son fumadores pasivos, siendo la Argentina el tercer mayor consumidor de tabaco de América Latina y el Caribe.-

Que el Art. 41 de la Constitución Nacional expresa: "Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano" y la Ley Nacional N° 20.248 de Salud Pública de "Protección del Ambiente Humano y Contaminación Ambiental", sobre fuentes capaces de producir contaminación atmosférica, afirma que el humo de tabaco es considerado un contaminante ambiental.

Que existen diferentes iniciativas internacionales, nacionales y locales que promueven el cuidado del medio ambiente y la limpieza de playas en el cual y gracias a la reducción paulatina en el consumo de cigarrillos generaría la disminución de los residuos tóxicos en arena, agua y aire. Las colillas de cigarrillos no son residuos biodegradables y acumulan elementos tóxicos que ponen también en riesgo a la fauna marina.

Que son ejemplo de estas iniciativas internacionales:

-Estados Unidos, California: políticas de eliminación del humo de cigarrillo en las playas y parques.  
Nueva York: se prohíbe fumar en parques, playas, paseos y zonas peatonales.

-Francia, Centenaire: primera playa sin tabaco. Niza: capital de la Costa Azul, libre de humo.

-España, Gerona: playa libre de humo. Mogán (Canarias): Casi el 100% de espacios públicos están delimitado para no fumadores.

Que en nuestro país se han venido generado Leyes destinadas a desalentar el hábito de fumar como lo es la Ley Nacional N° 26.687

Que la ciudad autónoma y otras provincias también han generado sus Leyes antitabaco:

- CABA: Ley N° 1.799. Córdoba: Ley N° 9.113. Por otra parte, el 7/11/2012 en la Ciudad de Córdoba, el HCD aprobó 25 a 6 votos una ordenanza que prohíbe y multa el acto de fumar tabaco mientras se conduce vehículos automotores, particularmente con la finalidad de prevenir accidentes de tránsito.

- Entre Ríos: Ley N° 9.862. La Rioja: Ley N° 7.525. Mendoza: Ley N° 7.790. Neuquén: Ley N° 2.572. San Juan: Ley N° 7.595. Santa Fe: Ley N° 12.432. Tucumán: Ley N° 7.575.

Que es necesario entonces generar acciones de concientización que tiendan a disminuir el consumo de tabaco, procurando la prevención y asistencia para todos los ciudadanos.

Que en Pinamar, el día 12 de Noviembre del 2015 se sancionó la **Ordenanza N° 4679/15** .

Que dicha ordenanza, amplió los alcances de la **Ordenanza N° 0803/90** .

#### **POR ELLO:**

La comisión de Salud, Acción Social, Ecología y Medio Ambiente eleva el siguiente:

#### **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** Crease el programa "PINAMAR RESPIRA" cuya finalidad es la regulación de los aspectos relativos al consumo del tabaco en los espacios abiertos determinados en el sector de playa municipal, a los fines de la prevención y asistencia de la salud pública de sus residentes y visitantes.

**ARTICULO 2:** El Departamento Ejecutivo mediante la reglamentación de la presente Ordenanza, destinará un espacio público denominado "Sector de Playa" -no otorgado en concesión- creando el espacio "libre de humo", pudiendo designar hasta 150 metros lineales y paralelos a la línea de marea de cada una de las localidades.

**ARTICULO 3:** Las Unidades Turísticas Fiscales podrán adherirse de manera voluntaria a la presente Ordenanza, para ello deberán exponer la cartelera necesaria dentro de los sectores de carpa y espacios libres la leyenda "Libre de Humo", así como el cumplimiento de la normativa ya vigente dentro de ambientes cerrados.

**ARTICULO 4:** Será autoridad de constatación y aplicación de la presente Ordenanza la Dirección de Fiscalización en conjunto con la Dirección de Frente Marítimo.

**ARTICULO 5:** Autorícese al Departamento Ejecutivo a coordinar con distintas instituciones u ONG's, acciones para concientizar sobre las problemáticas que causa el tabaco, en los sitios destinados según el Artículo 2 de esta ordenanza.

**ARTICULO 6:** El Departamento Ejecutivo Municipal deberá implementar a través de la Secretaría de Turismo, La Secretaria de Salud y la Dirección de Prensa, una campaña de concientización y de amplia difusión de las disposiciones de la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 7:** De Forma.

#### **VISTO**

El **Expediente N° 4123-2508/11** (que se encuentra en el DE) y las notas N° 1362, "UATA PINAMAR - SU SOLICITUD" y la Nota N° 1506, Y

#### **CONSIDERANDO**

Que el pasado 31/05/2017 UATA Pinamar, presentó la Nota N° 1362, solicitando que este Honorable Cuerpo, comunique al SENADO de la Nación, su interés por apoyar el pedido de ratificación del "Convenio Marco para el Control del Tabaco" (CMCT), e invitar a los restantes cuerpos legislativos de la Provincia a unirse a potenciar los planes de acción para el control del tabaco,

Que se trata de una enfermedad crónica causada por la adicción a la nicotina y la exposición permanente a más de 7.000 sustancias, muchas de ellas tóxicas y cancerígenas. Según el ministerio de Salud, se calcula que en Argentina mueren cada año 40.000 personas por esta causa,

Que el consumo de tabaco se relaciona con varias enfermedades como distintos tipos de cáncer (pulmón, laringe, faringe, riñón, hígado, vejiga, entre otros), enfermedades cardiovasculares (infartos, ACV, aneurismas) y enfermedades respiratorias (bronquitis crónica, enfermedad pulmonar obstructiva crónica e infecciones respiratorias reiteradas). En las mujeres, el tabaquismo tiene graves consecuencias en el sistema reproductor,

Que en Argentina 44.000 personas mueren al año por enfermedades atribuidas al consumo de tabaco,

Que se destinan mas de 30 mil millones de pesos, es decir alrededor del 12% del costo sanitario se gasta para atender estas enfermedades,

Que en nuestro país, la edad promedio de inicio en consumo de tabaco es de 12 años,

Que 1 de cada 4 personas en Argentina consume tabaco,

Que nuestro país firmo el 25/09/2003 el "Convenio Marco para el Control del Tabaco" (CMCT) de la Organización Mundial de la Salud (OMS),

Que se trata de un tratado internacional de salud pública que fue aprobado en 2003 y entró en vigencia en febrero de 2005,

Que al día de la fecha Argentina no ratificó el "Convenio Marco para el Control del Tabaco" (CMCT),

Que Argentina es el único país de Sudamérica que no es parte de este Convenio que busca luchar contra la propagación mundial de la epidemia del tabaquismo y las consecuencias que genera sobre la salud pública,

Que este tratado internacional, que ya fue ratificado por 180 países, brinda herramientas y estrategias de cooperación internacional para enfrentar al tabaquismo que, a nivel mundial, causa la muerte de más de 7 millones de personas al año,

Que según cifras de la OMS, más de 6 millones son consumidores de tabaco y alrededor de 890.000 son no fumadores expuestos al humo de tabaco ajeno. Por este motivo, el tabaquismo necesita una solución global y la cooperación entre los países,

Que mencionado Convenio posee 6 estrategias centrales llamadas M-POWER (por sus siglas en ingles):

M: Monitoreo del problema del tabaco y evaluación del impacto de las políticas destinadas a disminuir y prevenir el consumo

P: Protección universal de la exposición al humo de tabaco ajeno a partir de la implementación de ambientes 100% libres de humo en todos los espacios cerrados públicos y privados de acceso público

O: Ofrecimiento de ayuda para dejar de fumar

W: Inclusión de advertencias sanitarias con imágenes en los paquetes de cigarrillos

E: Prohibición completa de publicidad, promoción y patrocinio

R: Aumento del precio de los cigarrillos y de los impuestos al tabaco

Que en el SENADO de la Nación el día 18/05/2017, se dio lectura a una declaración firmada por la asociación civil Argentina y distintos países del mundo, además de 80 organizaciones que acompañaron la misma,

POR

La comisión de Salud, Desarrollo Social, Ecología y Producción eleva el siguiente;

### **Proyecto de Resolución**

**ARTICULO 1:** El Honorable Concejo Deliberante de Pinamar expresa su beneplácito a la ratificación del "Convenio Marco para el Control del Tabaco" (CMCT) y solicita a ambas Cámaras su pronto tratamiento y sanción.

**ARTICULO 2:** A través de la Presidencia del Cuerpo remítase copia de la presente Resolución a la Honorable Cámara de Diputados y Senadores de la Nación, como así también a los Concejos Deliberantes de la Provincia de Buenos Aires a fin de invitarlos a adherir a los términos de la misma.

**ARTICULO 3:** Remítase las notas N° 1362 y N° 1506 al Departamento Ejecutivo, las que serán adjuntadas al expediente del visto.

**ARTICULO 4:** De forma.



## Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente Interno N° 1835/14** y las **Ordenanza N° 1557/94**, N° 4231/12 y N° 4501/14.

**CONSIDERANDO:**

Que todo el Partido de Pinamar es profusamente arbolado debiéndose tomar en cuenta además de la masa arbórea, la topografía de cada localidad, las edificaciones, y la accesibilidad de las unidades de emergencia ante un siniestro.

Que es notorio el incremento de incendios forestales en épocas festivas pudiendo llegar a derivar en incendios de interface (paso de un incendio forestal a un incendio estructural o viceversa).

Que en el pasado mes de diciembre de 2016 se desato uno de los incendios más significativos del partido afectando una gran zona de bosque en Valeria del Mar, generando una pérdida irreparable que puso en riesgo no sólo los bienes materiales y naturales sino también vidas humanas.

Que los bomberos de nuestro partido son voluntarios y durante las festividades se ven imposibilitados de compartir las celebraciones con sus familias por el gran número de salidas a las que deben recurrir por la negligencia y falta de control en el uso de pirotecnia.

Que cada año a causa de los incendios forestales los bomberos voluntarios destinan recursos tanto materiales como humanos para mitigar los efectos poniendo en riesgo inclusive sus propias vidas.

Que la mayor cantidad de accidentes se evidencian en menores de edad, que han hecho un manejo imprudente de los elementos pirotécnicos, según lo revelan las estadísticas y los datos que año a año exhiben los establecimientos hospitalarios, dedicados a la atención de este tipo de accidentes.

Que nuestra fauna autóctona y las mascotas, se ven seriamente afectadas por dichos elementos, causándoles daños auditivos irreversibles, desorientación, pérdida, además de quemaduras.

Que según especialistas en el tema el ruido generado por los fuegos artificiales provoca en las mascotas taquicardia, temblores, aturdimiento y pérdida de control, siendo los perros los más afectados, ya que cuentan con un delicado sistema auditivo, teniendo en cuenta que los petardos pueden superar los 190 decibeles, muy por encima de los 85 decibeles que el oído de los perros es capaz de soportar.

Que las **Ordenanza N° 1557/94**, N° 4231/12 y N° 4501/14 lograron parcialmente su objetivo, reduciendo la utilización de elementos pirotécnicos pero igualmente es necesaria una actualización, por ello se necesita una actualización normativa que continúe en la misma dirección pero profundice esta política pública.

Que en la actualidad los eventos de espectáculos están evolucionando hacia diferentes alternativas como pirotecnia fría y los ser combinados con bandas sonoras.

Que es imprescindible la concientización de los ciudadanos, mediante campañas de difusión que informen a la comunidad la prohibición del uso de pirotecnia y los peligros que su utilización conlleva.

Que en relación a la reglamentación del uso de pirotecnia, cada vez un mayor número de municipios y provincias argentinas dictan normativas que restringen o regulan la fabricación, depósito, comercialización, tenencia y utilización particular de todo elemento de pirotecnia y coherencia, sea éste de venta pública o no, y/o fabricación autorizada o no. Van desde regulaciones de mínima estipulando edades para su compra, o de máxima prohibiendo el uso de los fuegos de artificio en ejidos municipales o territorio provincial, respectivamente.

Que uno de los objetivos de este Honorable Cuerpo es concientizar a la población sobre los perjuicios que trae aparejado el uso de pirotecnia.

Que corresponde derogar las **Ordenanza N° 1557/94** , N° 4231/12 y N° 4501/14 que regulan la venta y uso de pirotecnia y sancionar una norma integral que contemple la prohibición en todo el territorio del municipio, de la utilización, tenencia, acopio, exhibición, fabricación y expendio al público de artificios de pirotecnia y cohetería, sean estos de venta libre o no y/o de fabricación autorizada.

Que por todo lo expuesto es necesario contemplar una nueva Ordenanza en nuestro Municipio, para prohibir la venta y utilización de este producto tan peligroso tanto para nuestra Ciudad como para todos nuestros vecinos en términos de seguridad, salud y medioambiente.

## **POR ELLO:**

La comisión de Salud, Acción Social, Ecología y Medio Ambiente eleva el siguiente:

### **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** Prohíbese en todo el ámbito del Partido de Pinamar, la utilización, tenencia, acopio, exhibición, fabricación y expendio al público de artificios de pirotecnia y cohetería, exepuÓndose las utilizadas por las fuerzas públicas seguridad.

**ARTICULO 2:** Se consideran artificios pirotécnicos los materiales o dispositivos destinados a producir efectos visibles, audibles o mecánicos, mediante la utilización de mecanismos de combustión o explosión y cualquier otro análogo en que se use cualquier compuesto químico que, por sí solo o mezclado, pueda ser inflamable.

**ARTICULO 3:** Sustitúyase el Artículo 2 inciso m de la **Ordenanza N° 1307/93** (Código de Faltas Municipal), el que quedará redactado de la siguiente manera:

" inciso m. PIROTECNIA: Será reprimida con multa equivalente de 100 (cien) a 7.000 (siete mil) módulos conforme la gravedad de la infracción, la tenencia, acopio, exhibición, fabricación para uso particular y expendio al público de artificios de pirotecnia y cohetería, sean estos de venta libre o no y/o de fabricación autorizada. A la multa se agregará el decomiso de los elementos probatorios de la infracción.

En el caso de venta o infracciones cometidas por establecimientos comerciales, la multa no podrá ser menor a 7000 (siete mil) módulos y en caso de reincidencia, se aplicará la sanción de la clausura del local, de quince (15) a treinta (30) días".

**ARTICULO 4:** La autoridad de aplicación deberá realizar campañas de difusión con el objeto de concientizar a la población sobre la necesidad de evitar los riesgos derivados del uso de la pirotecnia e intensificará las mismas en vísperas de fechas festivas.

**ARTICULO 5:** A partir de la publicación de la presente Ordenanza, la autoridad de aplicación deberá ponerla en conocimiento de la población mediante actividades y/u otras estrategias de comunicación que considere pertinentes, incluyendo su publicación en los medios de comunicación.

**ARTICULO 6:** El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar y dará conocimiento y copia de la presente Ordenanza a los Jefes de las Comisarías de Pinamar y a la Guardia Urbana Municipal.

**ARTICULO 7:** Deróganse las **Ordenanza N° 1169/92** , N° 1557/94, N° 4231/12 y N° 4501/14.

**ARTICULO 8:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cumplido, archívese.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Trilones 90 – Tel. (02254) 49-1692 – Fax. (02254) 49-1692 – B7167DRB Pinamar  
Email: hcdsecretaria@elpin.com.ar – web: <http://hcd.elpin.com.ar>

## Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El Expediente N°4123 1739/13 caratulado: "DECLARACION DE INTERES MUNICIPAL. PINAMAR PERCUTE".

**CONSIDERANDO:**

Que el evento "PINAMAR PERCUTE" pretende acercar a la comunidad y los artistas locales en este estilo musical.

Que el espectáculo se realiza de manera independiente y la entrada es totalmente gratuita.

Que a su vez se propone acercar un alimento no perecedero para luego repartirse y solidarizarse con diferentes Instituciones de nuestra localidad.

**POR ELLO:**

La Comisión de Turismo, Cultura, Educación y Deportes eleva siguiente

### **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** DECLARESE de Interés Municipal el evento "PINAMAR PERCUTE" que se realizará el día 8 y 9 de Diciembre de 2017 a las 20.00 hs. en el Teatro Municipal de la Torre.

**ARTICULO 2:** De Forma



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Trilones 90 – Tel. (02254) 49-1692 – Fax. (02254) 49-1692 – B7167DRB Pinamar  
Email: hcdsecretaria@elpin.com.ar – web: <http://hcd.elpin.com.ar>

# Proyecto de ordenanza

### En tratamiento **VISTO:**

El Expediente N° 4123-2936 / 15 que se encuentra en el Departamento Ejecutivo caratulado: Los chicos no mienten Y,

### **CONSIDERANDO:**

Que en la Costa hay un grupo de adultos protectores que luchan contra esta problemática con su sede en Villa Gesell, y abrieron sus brazos a Pinamar donde muchas familias encuentran contención y apoyo.

Que el 19 de noviembre cada ciudad del mundo programa diferentes tipos de eventos para visibilizar, informar, prevenir y con esto ayudar a erradicar este terrible delito que atenta contra la niñez.

Que el 19 de noviembre se realizará un evento cultural con el fin de Concientizar sobre las consecuencias del abuso sexual infantil hacia los niños y la importancia de creer en ellos.

Que en el Skate Park será el lugar de encuentro, a partir de las 17:30 Hs, con palabras alusivas, folletería y la presencia de algunos artistas locales e instituciones que se adhieran.

### **POR ELLO:**

La Comisión de Turismo, Cultura, Educación y Deportes en uso de sus facultades que les son propias sanciona el siguiente

### **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** Declárese de Interés Municipal al evento cultural Los chicos no mienten, que se llevará a cabo el día 19 de noviembre de 2017, en Skate Park sito en Shaw y Martin Pescador, desde las 17:30 hs.

**ARTICULO 2:** De Forma



## Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El **Expediente N° 4123-2048/07 C-2** caratulado: Cristian O. Siste. Proyecto Cultural "MES DE LA MUSICA" que se encuentra en el DE, el acta N° 2 de la Comisión de Turismo, Cultura y Educación y el Decreto del DE N°1005 con fecha 10 de mayo del 2017.

**CONSIDERANDO:**

Que se presenta el contribuyente Cristian Siste mediante nota de estilo N° 1315/17 solicitando se declare de Interés Municipal y Cultural la 13a. Edición del "Mes de la Música", a realizarse en plazas de nuestra ciudad durante los días domingo: 5, 12, 19, y 26 a lo que se incluye el sábado 18 de noviembre del corriente año.

Que las múltiples actividades que se ofrecen en el marco del festival, representan un aporte cultural musical, y a la vez genera un punto de encuentro entre vecinos y turistas.

Que dicha celebración se encuentra arraigada no solo en nuestra comunidad, sino también en la región.

Que durante la realización de los mismos deberán contemplar las normas de autoridad vigente.

Que a través de distintas ordenanzas concordantes se han realizado similares declaraciones de Interés con igual espíritu.

Que se vería con agrado que el area de Turismo y Cultura proporcione a la organización el uso de las instalaciones del Teatro de la Torre en algunas de las fechas.

**POR ELLO:**

El Honorable Concejo Deliberante de Pinamar, en uso de facultades que le son propias sanciona la siguiente:

### Proyecto de Ordenanza

**ARTICULO 1:** Declárese de Interés Municipal la 13a. Edición del "MES DE LA MUSICA", a realizarse en nuestra ciudad, los días domingo: 5, 12, 19 y 26, incluido el sábado 18 de noviembre del corriente año, organizado por el Sr. Cristian Siste con el auspicio de la Municipalidad Pinamar según el **Decreto N° 1007/17** del DE.

**ARTICULO 2:** Dese amplia difusión del evento en la Página Oficial del Municipio y por flujo informativo a los distintos medios de comunicación.

**ARTICULO 2:** Dejase establecido que el evento deberá contemplar todas las normas de autoridad vigente, durante su realización.

**ARTICULO 3:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a eximir del pago de todo derecho en concepto de ocupación de espacio público.

**ARTICULO 4:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dese al Registro Oficial, cumplido, archívese.



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Trilones 90 – Tel. (02254) 49-1692 – Fax. (02254) 49-1692 – B7167DRB Pinamar  
Email: hcdsecretaria@telpin.com.ar – web: <http://hcd.telpin.com.ar>

# Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El Expediente N°4123 -2169/17 caratulado: "SHEILA ACOSTA, SOLICITUD DECLARATORIA DE INTERES MUNICIPAL ?y

**CONSIDERANDO:**

Que el evento "JORNADAS LATINOAMERICANAS DE TRADICION ORAL " es un evento cultural para toda la comunidad

Que dicha Jornada contará con la presencia del narrador oral y poeta Cubano José Pomelapocha y la presidenta del la Asociación de Narradores Argentinos, Teresita Bustos, entre otros.

Que el jueves 16 de noviembre, a las 19 hs, en la biblioteca Popular de Ostende se realizará una tarde de cuentos para todo público

Que el viernes 17 será jornada completa con alumnos y docentes de los establecimientos escolares de Valeria del Mar y Ostende

**POR ELLO:**

La Comisión de Turismo, Cultura, Educación y Deportes eleva siguiente

### **Proyecto de Ordenanza**

**ARTICULO 1:** DECLARESE de Interés Municipal la primera JORNADA LATINOAMERICANA DE TRADICION ORAL que se realizará los días 16 y 17 de noviembre de 2017 a en los establecimientos mencionados en el considerando

**ARTICULO 2:** De Forma