



Loma Plata, 28 de noviembre de 2016

ORDENANZA N° 19/2016.

**POR LA CUAL SE DEROGA LA ORDENANZA N° 006/2012 Y SE REGLAMENTA
LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE
LOMA PLATA.**

VISTO:

El proyecto de Ordenanza presentado por la concejala María Fernanda Martínez a la Comisión de Salud, Higiene, Salubridad y Ambiente para derogar la Ordenanza N° 006/2012 y reglamentar los conjuntos habitacionales o residenciales en el Distrito de Loma Plata.

El Veto parcial presentado mediante Resolución N° 1135/2016 por el intendente municipal donde solicita la modificación de algunos artículos.

CONSIDERANDO:

Los artículos 235, 260, 261, 262, 263, 264, 265 de la Ley N° 3.966/2010, "Orgánica Municipal".

La necesidad de reglamentación de lo relativo a la construcción, condiciones ambientales y sociales de los alquileres, residenciales e inquilinatos del distrito de Loma Plata, así como la especificación de las obligaciones contraídas por los propietarios y arrendatarios.

El dictamen de fecha 31 de octubre de 2016 de la Comisión de Salud, Higiene, Salubridad y Ambiente que presenta a la plenaria el proyecto de ordenanza y recomienda su aprobación.

**POR TANTO, LA JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE LOMA PLATA,
REUNIDA EN CONCEJO**

ORDENA

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Artículo 1°: Se definirá "Conjunto Habitacional o Residencial" al grupo de unidades habitacionales reunidas o aisladas en un mismo edificio.

Se tomarán en cuenta las siguientes definiciones:



...///... (viene de la página 1)

**POR LA CUAL SE DEROGA LA ORDENANZA N° 006/2012 Y SE REGLAMENTA
LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE
LOMA PLATA.**

INQUILINATO: situación en que una persona, una pareja o una familia, o varias personas, ocupan una vivienda transitoriamente, en virtud a un Contrato de Alquiler (Locación) a cambio de un pago en dinero, mensual, bimestral, semestral o anual, a un propietario.

PROPIETARIO: titular del derecho de propiedad, sobre el inmueble que es concedido en alquiler.

ALQUILER: acuerdo de voluntades, en virtud del cual, una parte, propietario, arrendador, administrador o que cuente con poder suficiente, pone a disposición un inmueble, para habitación, a favor de otra, mediante el pago de un monto cierto en dinero, por un tiempo determinado.

SUB-ALQUILER: acuerdo de voluntades, en virtud del cual, un arrendatario o inquilino, con anuencia del propietario, vuelve a subarrendar, una parte o la totalidad de un inmueble, a favor de otro (subinquilino), mediante el pago de un monto cierto en dinero.

INQUILINO/INTERESADO: persona responsable que solicita en alquiler una vivienda para morar, por sí o con terceros, de manera transitoria.

VIVIENDA: inmueble perteneciente al propietario ofrecido en alquiler, y que reúne los requisitos establecidos en las normativas vigentes.

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 2°: Toda persona interesada en la construcción, ampliación o reforma de un conjunto habitacional deberá obtener con anterioridad a su ejecución un permiso de la Municipalidad y cumplir las normas establecidas en las leyes y en las ordenanzas de construcción, de zonificación, de habilitación y las normas de la presente ordenanza.

Artículo 3°: Toda persona física o jurídica que desee adquirir un permiso municipal para la explotación del rubro de Alquiler de Viviendas, debe cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza, so pena de incurrir en las faltas previstas en la presente ordenanza.

Artículo 4°: Cada vivienda establecida dentro del conjunto habitacional deberá contar con los requisitos mínimos de espacio y forma, de acuerdo a la cantidad de habitantes. Se clasificarán en:





...///... (viene de la página 2)

**POR LA CUAL SE DEROGA LA ORDENANZA N° 006/2012 Y SE REGLAMENTA
LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE
LOMA PLATA.**

- a) Viviendas Individuales: destinados a solteros/as o una pareja sin hijos, deberán contar con una habitación con una ventana con medidas mínimas de 0,80 m x 1,00 m, tela metálica y buena ventilación y un baño privado con medidas mínimas de 2,00 m x 1,00 m, con inodoro, lavatorio y ducha. La vivienda deberá contar con cielo raso de madera o pvc y piso de lecherada (ó alisada de cemento portland) o cerámica. La medida mínima de la vivienda deberá ser de 16 m².
- b) Viviendas Familiares (Unifamiliares o Multifamiliares): destinados a familia con uno o dos hijos/as menores, deberán contar con una habitación con una ventana con medidas mínimas de 0,80 m x 1,00 m, tela metálica y buena ventilación, una cocina/comedor separada de la habitación con pared, con una ventana con medidas mínimas de 0,80 m x 1,00 m, tela metálica y buena ventilación, un baño privado con medidas mínimas de 2,00 m x 1,00 m, con inodoro, lavatorio y ducha. La vivienda deberá contar con cielo raso de madera o pvc y piso de lecherada (ó alisada de cemento portland) o cerámica. La medida mínima de la vivienda deberá ser de 30 m².
- c) Las viviendas Familiares (Unifamiliares o Multifamiliares): destinados a familia con más de dos hijos/as menores, deberán contar con dos o más habitaciones con una ventana con medidas mínimas de 0,80 m x 1,00 m, tela metálica y buena ventilación, una cocina/comedor separada de las habitaciones con pared, con una ventana con medidas mínimas de 0,80 m x 1,00 m, tela metálica y buena ventilación, un baño privado con medidas mínimas de 2,00 m x 1,00 m, con inodoro, lavatorio y ducha. La vivienda deberá contar con cielo raso de madera o pvc y piso de lecherada (ó alisada de cemento portland) o cerámica. La medida mínima de la vivienda deberá ser de 42 m².

Artículo 5º: Los proyectos de conjuntos habitacionales, para ser aprobados, deberán estar provistos como mínimo de:

- a) Sistema moderno automático para servicio de agua potable de consumo e higiene personal.
- b) Aljibe para colecta y/o almacenaje de agua con una capacidad mínima de 20.000 litros.



...///... (viene de la página 3)

**POR LA CUAL SE DEROGA LA ORDENANZA N° 006/2012 Y SE REGLAMENTA
LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE
LOMA PLATA.**

- c) Sistema de energía eléctrica en condiciones y con la protección debida (Llave salvavidas o DI/ID (Disyuntor Diferencial/Interruptor Diferencial), según reglamento de la ANDE), que no genere exposición o peligro para la vida, salud o bienes materiales de las personas que habitan en el lugar.
- d) Sistema de desagüe cloacal moderno de baños y piletas de lavado.
- e) Buena ventilación en todos los ambientes, además de puertas de acceso que cumplan con los estándares mínimos de seguridad y emergencia.
- f) Un porcentaje de áreas libres según tamaño total del terreno, en terrenos mayores a 8.000 m² deberán contar con un área mínima del 30% y menores a 8.000 m² deberán contar con un área mínima de 25%.
- g) Las redes viales internas deberán permitir el acceso de vehículos de emergencia.
- h) Sistema de prevención contra incendios (PCI) a establecerse de acuerdo al tipo de construcción.

**CAPITULO III
CONDICIONES AMBIENTALES**

- Artículo 6°:** Queda prohibida la contaminación del aire con quema de malezas, hojas, residuos u otros materiales de origen orgánico o inorgánico dentro del predio del conjunto habitacional, así como toda combustión que emita humos que afecten la calidad de vida de las personas.
- Artículo 7°:** Queda prohibida la contaminación del suelo con el vaciamiento de aguas servidas o desagües cloacales que afecten a la vida, salud o ambiente, dentro del predio o hacia la vía pública.
- Artículo 8°:** Queda prohibida la polución sonora con todo tipo de petardos, fuegos artificiales, armas de fuego o equipos de sonido, cuando por su intensidad, afecten al reposo, descanso o salud de las demás personas que habitan en el predio, o vecinos cercanos.
- Artículo 9°:** Será obligación del propietario la de mantener el ambiente libre de mosquitos, insectos, roedores o cualquier vector de interés sanitario capaz de transmitir enfermedades. Ante la detección de vectores que constituyen un riesgo, la municipalidad podrá exigir la desinfección del lugar, la cual deberá ser costeadada por el propietario.



...///... (viene de la página 4)

**POR LA CUAL SE DEROGA LA ORDENANZA N° 006/2012 Y SE REGLAMENTA
LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE
LOMA PLATA.**

**CAPITULO IV
CONDICIONES SANITARIAS Y DE HIGIENE**

- Artículo 10°:** El conjunto habitacional debe reducir al mínimo los riesgos sanitarios, para ello el propietario debe ser responsable de proveer de forma constante los servicios mínimos de:
- a) Servicio de agua potable para consumo e higiene en cada vivienda.
 - b) Servicio de energía eléctrica en condiciones y con la protección debida, que no genere exposición o peligro para la vida o salud de las personas que habitan en el lugar.
 - c) Servicio de desagüe cloacal permanente, quedando prohibido el escurrimiento o vaciamiento de líquidos cloacales hacia el espacio libre o la vía pública.
 - d) Sistema de desagüe pluvial, evitando así la acumulación de aguas dentro de las viviendas a no ser que se trate de catástrofes naturales.
 - e) Servicio semanal permanente de transporte y eliminación de residuos sólidos domésticos.
 - f) Servicio de transporte de todo tipo de materiales en situación de abandono y que generen focos de atracción y proliferación de vectores.
 - g) Servicio permanente de limpieza y mantenimiento de espacios compartidos como ser patios, estacionamientos y ambientes de recreación.
- Artículo 11°:** Será responsabilidad del propietario, la de proveer estos servicios en forma permanente, quedando a su disposición la de establecer montos o tarifas especiales a los inquilinos por dichos servicios, no pudiendo deslindar las responsabilidades establecidas hacia terceros.
- Artículo 12°:** Será responsabilidad del propietario velar por el cumplimiento de las condiciones sanitarias, de higiene y ambientales, y hacer cumplir las normas básicas de convivencia referente a estos temas entre los moradores del conjunto habitacional, mediante acuerdo escrito con los inquilinos, debiendo cada inquilino estar en conocimiento de las condiciones redactadas en la presente ordenanza.



...///... (viene de la página 5)

POR LA CUAL SE DEROGA LA ORDENANZA N° 006/2012 Y SE REGLAMENTA LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE LOMA PLATA.

- Artículo 13°:** El propietario deberá contar con un contrato escrito en el cual el inquilino responsable declare sus datos personales y los datos de las demás personas que residirán en la vivienda, sean estos mayores o menores de edad. Se deberá adjuntar la fotocopia de cédula de al menos la persona firmante del contrato. Las documentaciones deberán estar permanentemente actualizadas y a disposición de las autoridades municipales y policiales en caso de que éstas lo soliciten.
- Artículo 14°:** Ante cualquier denuncia recibida, los inspectores de la Municipalidad deberán constituirse en el lugar para labrar acta y tomar las medidas correspondientes a cada caso y derivar a las instancias correspondientes.
- Artículo 15°:** Encomendar, la aplicación y ejecución de lo dispuesto a la Intendencia Municipal, mediante una difusión masiva de la reglamentación, y posterior control y verificación por el Cuerpo de Inspectores Municipales.
- Artículo 16°:** Disponer, que en caso de verificarse la comisión de faltas, corresponderá remitirse los antecedentes al Juzgado de Faltas de la Municipalidad.
- Artículo 17°:** Disponer, a fin de aplicar las infracciones, que éstas se apliquen en forma escalonada de acuerdo a la reincidencia sobre un mismo artículo o artículos transgredidos, considerándose en primera instancia como Leve, y en última instancia como Gravisima aplicando las infracciones en este orden:
- LEVES:
a) Apercibimiento o amonestación.
b) Multa de 5 a 10 jornales minimos diarios.
- GRAVES:
a) Multa de 10 a 20 jornales minimos diarios.
- GRAVISIMAS:
a) Multa de 20 a 50 jornales minimos diarios.
b) Cierre de local de uno a tres meses.
- Artículo 18°:** Disponer, la adecuación a las nuevas disposiciones, de todos los inquilinatos existentes a la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza, en el Distrito de Loma Plata, en un plazo no mayor a 180 (Ciento ochenta) días calendario.

...///...
Pag. 6



...///... (viene de la página 6)

**POR LA CUAL SE DEROGA LA ORDENANZA N° 006/2012 Y SE REGLAMENTA
LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE
LOMA PLATA.**

Artículo 19°: Derogar todas las disposiciones contraria a la presente ordenanza.

Artículo 20°: Comunicar a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sesión Ordinaria de la Junta Municipal, a los veintiocho días del mes de noviembre del año dos mil dieciséis.




Lic. Ramón Javier Villa
Secretario Junta Municipal
Loma Plata




Sr. Alex Thiessen
Presidente Junta Municipal
Loma Plata

Téngase por **ORDENANZA**, comuníquese, publíquese y cumplido archívese.




Srta. Maria Alice Gamarra R.
Secretaria Municipal
Loma Plata




Sr. Walter Stockl
Intendente Municipal
Loma Plata