

ORDENANZA N° 1862

VISTO: La Ordenanza 0549/89 que regula distintas infracciones y sus correspondientes sanciones, a ser juzgadas y resueltas en jurisdicción administrativa municipal, y;

CONSIDERANDO:

Que el transcurso del tiempo, la ejecución de nuevas obras en el ámbito municipal y los avances en materia urbanística y medio ambiente, se hace necesario establecer nuevas conductas no contempladas en el orden regulatorio de aquellas, debiéndose – simultáneamente- prever la sanción a las infracciones a dichas conductas;

Que tal situación se presenta puntualmente en materia de implementación de urbanizaciones y loteos, en que la sanción de la Ordenanza N° 1761/15, incorporó el punto 2.9 en el Capítulo 2 del “Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para la Ciudad de Avellaneda” (C.O.U.A.), establece nuevas normas cuyo no acatamiento debe merecer un reproche de la administración;

Que en este sentido, deviene necesario y conveniente regular y controlar el ordenado crecimiento, no solo de las aludidas urbanizaciones o loteos, sino también la ejecución de todo tipo de obras que realicen los particulares tanto en la propiedad privada como en las que se afecte a la vía pública;

Que, en igual orientación, existe la necesidad de adecuar al nuevo estado de situación, tanto el precitado C.O.U.A. como de aquellas Ordenanzas modificatorias o complementarias de éste, y el Reglamento de Edificación que fuera incorporado al mismo;

Que el objetivo pretendido, se puede lograr con eficiencia con la sustitución de la norma específica en la materia, que actualmente es el artículo 120 de la Ordenanza N° 549 de fecha 01 de febrero de 1989, adecuándolo a las nuevas conductas aludidas;

Que en consecuencia cabe dictar la pertinente normativa que instrumento lo reseñado, lo que es atribución de este Cuerpo Colegiados (art. 39 inc. 11) y 24) y ss. Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 –t.o. Decreto 67/85- y modificatorias);

Que la presente se sanciona con el *quórum* y mayoría necesarias y suficiente para su validez (arts. 36 y 107 Ley 2756 –t.o. Decreto 67/85);

POR ELLO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

ARTÍCULO PRIMERO: Sustitúyase el Artículo 120 de la Ordenanza N° 549/89 por el siguiente texto.

“ARTÍCULO 120: A): Infracciones a normas específicas en materia de construcción: El incumplimiento a normas específicas en materia de construcción será sancionado con multa, conforme el monto que para cada caso puntual se indica seguidamente. Serán solidariamente responsables del pago de dicha multa el propietario y/o poseedor a título de dueño del inmueble en que se ejecuta la obra como así también en forma concurrente con aquellos el profesional de la construcción que ejecuta la misma. =====

a): Desde Setecientas Unidades Fijas (700 UF) hasta Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) por el incumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 965/98 que regula las disposiciones para **instalación de toldos, cortinas, aleros y marquesinas, carteles y/o anuncios sobre el dominio público municipal.**

b): Desde Cien Unidades Fijas (100 UF) hasta Setecientas Unidades Fijas (700 UF) por el incumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 982/98 que regula las disposiciones para **instalación de bicicleteros y carteles en el dominio público municipal.**

c): Desde Trescientas Cincuenta Unidades Fijas (350 UF) hasta Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) por el incumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 1126/02 que regula las **excavaciones y trabajos en la vía pública.**

d): Dos Mil Unidades Fijas (2000 UF) por el incumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 1171/04 de **alineación de aleros y balcones.**

e): Desde Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) hasta Dos Mil Ochocientas Unidades Fijas (2800 UF) por el incumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 1433/10 en sus Artículos 6, 9 al 12 inclusive, 14 y 23, y en su Anexo IV, y en el Artículo 10 de la Ordenanza 1814/16.

f): Desde Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) hasta Tres Mil Quinientas Unidades Fijas (3500 UF) por el incumplimiento a lo establecido en el Artículo 21 de la Ordenanza 1433/10 que regula **la construcción de cocheras y/o garajes** y del Artículo 22 de la misma Ordenanza que regula **las dimensiones de las ochavas y la imposibilidad de colocación de columnas en esquina**, haciendo extensivo para todos los Distritos del C.O.U.A. el artículo primero de la Ordenanza N° 1263/06.

g): Desde Setecientas Unidades Fijas (700 UF) hasta Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) por el incumplimiento a lo establecido en los artículos cuarto, quinto y sexto de la Ordenanza N° 1464/10 que regula lo relacionado a la **ocupación del espacio verde con veredas** en los edificios comerciales.

h): Desde Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) hasta Dos Mil Ochocientas Unidades Fijas (2800 UF) por el incumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 1609/12, que regula las **normas específicas para cada distrito, la ubicación y dimensiones de patios y centros de manzana.**

Las sanciones previstas en estos artículos serán independientes de las acciones legales que realice la Municipalidad de Avellaneda para exigir su demolición y/o traslado y/o adecuación reglamentaria de la obra, según corresponda.

B): Infracciones específicas al Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para la Ciudad de Avellaneda (C.O.U.A.), el Reglamento de Edificación y el Reglamento para las Instalaciones de Desagües Cloacales:

El incumplimiento a normas específicas que se detallan seguidamente será sancionado con multa, conforme el monto que para cada caso puntual se indica. Serán solidariamente responsables del pago de dicha multa el propietario y/o poseedor a título de dueño del inmueble en que se ejecuta la obra como así también en forma concurrente con aquellos y en forma solidaria entre ellos, los agentes inmobiliarios y/o empresas y/o profesional comercializador de lotes y/o empresas y/o profesional de cualquier especialidad y/o gremio que fuera, que intervengan en la ejecución de la misma. Las que se especifican en el punto c) del Apartado A), serán de posible aplicación al constructor o empresa constructora, y las de los puntos 1. c), 2. a) y 2. c) del Apartado B), serán de aplicación al profesional interviniente.

1. Faltas al Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para la Ciudad de Avellaneda (C.O.U.A.)

a): Desde Mil Unidades Fijas (1000 UF) hasta Dos Mil (2000 UF) por el incumplimiento de lo establecido en el Capítulo 3.3 que regula los **Factores de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y Factores de Ocupación Total (F.O.T.)** Para los puntos 3.3.1. y 3.3.2. se aplicará lo establecido en d) y g) del apartado anterior.

b): Desde Mil Quinientas Unidades Fijas (1500 UF) hasta Dos Mil Unidades Fijas (2000 UF) por realizar obras de construcción en terrenos particulares ubicados en Distritos donde el uso asignado a las mismas no es el permitido por el C.O.U.A. tanto en su texto como en el plano de zonificación.

c): Desde Cuatrocientas Cincuenta Unidades Fijas (450 UF) hasta Seiscientas Unidades Fijas (600 UF) **por la presentación** en la Oficina de Catastro Digital y Vivienda o en la División Obras y Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeamiento Territorial y Obras Públicas, de visaciones previas de anteproyectos o proyectos de urbanizaciones y/o loteos o subdivisiones de terrenos **que no se ajusten en todo o en parte a la reglamentación vigente** establecida por Ordenanzas de este Concejo Municipal y/o al C.O.U.A.

d): Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) hasta dos mil unidades fijas (2000 UF) por la radicación de cualquier **emprendimiento productivo comercial o industrial que no respete la ubicación permitida para cada actividad** en los anexos de localizaciones permitidas, en el cuadro de usos según distritos, o en la planilla N° 3 del C.O.U.A. y que no haya tramitado ni obtenido el respectivo permiso municipal.

Las sanciones previstas en estos artículos serán independientes de las acciones legales que realice la Municipalidad de Avellaneda para exigir su demolición y/o traslado y/o adecuación reglamentaria de la obra, según corresponda.

2. Faltas al “Reglamento de Edificación” incorporado al Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para la Ciudad de Avellaneda (C.O.U.A.), Anexo II Ordenanza N° 1433/10.

a): Desde Trescientas Unidades Fijas (300 UF) hasta Seiscientas Unidades Fijas (600 UF) **por la presentación** en la Sección Obras Privadas de la Secretaría de Planeamiento

Territorial y Obras Públicas de visaciones previas de anteproyectos o proyectos para la construcción de obras particulares **que no se ajusten a la reglamentación vigente.**

b): Setecientas Unidades Fijas (700 UF) para superficies menores a 30 m²; de Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) para superficies entre 30 y 120 m²; y de Dos Mil Cien Unidades Fijas (2100 UF) para superficies mayores a 120 m², por iniciar obras de construcción en terrenos particulares sin el correspondiente **permiso de construcción municipal.** Sección 1.2. Esta sanción se aplicará independientemente de lo establecido en el artículo 118 Capítulo XIV de la Ordenanza Tributaria 1771/16.

c): Doscientas Unidades Fijas (200 UF) por iniciar obras de construcción en terrenos particulares sin la colocación del **cartel de obra** respectivo. O realizar la colocación del cartel de obra sin la presentación del expediente de construcción. Sección 2.1.

d): Desde Doscientas Cincuenta Unidades Fijas (250 UF) hasta Trescientas Cincuenta Unidades Fijas (350 UF) por iniciar obras de construcción en terrenos particulares **sin la colocación del cerco de cerramiento del frente de la misma, cuando la Sección Obras Privadas determine que éste sea necesario.** Establécese que dicho cerco deberá estar ubicado sobre la línea municipal de edificación o avanzar sobre esta hacia la vía pública no pudiendo sobrepasar la línea del arbolado público. En este último caso deberá permitirse la libre circulación peatonal entre el cerco y la cuneta o el cordón del pavimento. Sección 2.2. y 2.3.

e): Desde Doscientas Cincuenta Unidades Fijas (250 UF) hasta quinientas unidades fijas (500 UF) por **omitir la colocación de la protección horizontal necesaria sobre la vía pública y ejes medianeros** en las construcciones que se realicen en edificaciones que superen en altura al primer piso. Sección 2.4. y 2.5.

f): Desde Trescientas Cincuenta Unidades Fijas (350 UF) hasta Mil Unidades Fijas (1000 UF) por la **presencia de escombros, tierra, materiales de construcción, elementos de obra o herramientas, etc.** que se encuentren en la vía pública, o por fuera del cerco perimetral obligatorio, entre éste y la cuneta o el cordón del pavimento. Sección 2.3.

g): Desde setecientos Unidades Fijas (700 UF) hasta Mil cuatrocientos unidades fijas (1400 UF) por **no realizar la paralización de las obras particulares** cuando la autoridad municipal así lo exija y continuar con los trabajos de construcción. Ordenanza N° 0360/85.

h): Desde Quinientas Unidades Fijas (500 UF) hasta Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF), cuando mediante inspecciones de las obras en construcción o finalizadas se verifique el **incumplimiento de los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación y dimensiones mínimas** de los locales principales de una obra realizada en terrenos particulares. Sección 3.1. y subsiguientes hasta 3.20. inclusive. La ubicación y dimensiones de patios y centros de manzana son las establecidas en los Anexos II y I respectivamente, de la Ordenanza 1609/12.

i): Setecientas Unidades Fijas (700 UF) para superficies menores a 30 m²; Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) para superficies entre 30 y 80 m²; Dos Mil Cien Unidades Fijas (2100 UF) para superficies entre 80 y 150 m²; y de Dos Mil Ochocientas Unidades Fijas (2800 UF) para superficies mayores a 150 m², cuando mediante inspecciones de las obras en construcción o finalizadas **se verifiquen alteraciones del proyecto de construcción aprobado por la Sección Obras Privadas,**

y que debido a estas no se cumpla con cualquiera de las exigencias establecidas en el Reglamento de Edificación.

j): Iguales sanciones al artículo anterior, cuando mediante inspecciones a las construcciones particulares que ingresen como expedientes de regularización de obra **se verifique que no se cumple con cualquiera de las exigencias establecidas en el Reglamento de Edificación.**

Las sanciones previstas en estos artículos serán independientes de las acciones legales que realice la Municipalidad de Avellaneda para exigir la demolición y/o traslado y/o adecuación reglamentaria de la obra, según corresponda.

3. Faltas al Reglamento para las Instalaciones de Desagües Cloacales. Decreto 3264/87

a): Desde Mil Quinientas Unidades Fijas (1500 UF) hasta Dos Mil Quinientas Unidades Fijas (2500 UF), cuando se realicen **conexiones domiciliarias de cloacas a la red sin autorización municipal** y sin la respectiva presentación del expediente, o las realicen con constructores no matriculados. Esta sanción es independiente de la que deba aplicarse al constructor en caso de constatarse que ésta haya sido realizada por un cloquista matriculado. Artículos 1.2. y 5.1. Capítulo I y Artículo 1.1. Capítulo IV del Reglamento.

b): Desde Mil Ochocientas Unidades Fijas (1800 UF) hasta Tres Mil Unidades Fijas (3000 UF), cuando en cualquier domicilio particular, comercial o industrial, se constate el **volcamiento a la red de cloacas de la ciudad de líquidos o sólidos que no sean de origen cloacal y no estén permitidos por los parámetros de la legislación provincial vigente.** Dicha constatación podrá hacerse aguas abajo del domicilio que se presume esté volcando. Artículos 1.1. al 1.4. inclusive, y Artículos 2.1., 3.1. y 3.2. Capítulo V del Reglamento.

c): Desde Setecientas Unidades Fijas (700 UF) hasta Mil Cuatrocientas Unidades Fijas (1400 UF) para quien realice la conexión de **desagües pluviales de techos y patios a la red domiciliar de cloacas.** Artículos 2.3. y 9.1. Capítulo I del Reglamento”.

Las sanciones previstas en estos artículos serán independientes de las acciones legales que realice la Municipalidad de Avellaneda para exigir su demolición y/o adecuación reglamentaria de la obra, según corresponda.

ARTÍCULO SEGUNDO: A fin de determinar la graduación de la sanción entre los mínimos y máximos deberá tenerse en cuenta: la magnitud del daño ocasionado, la posibilidad de enmendar la situación generada, la peligrosidad de ella para terceros, si el titular del dominio ya ha incurrido en infracciones previamente.

Así mismo podrá ser considerada la superficie del inmueble y/o construcción objeto de la infracción. La distinción podrá hacerse de la siguiente forma: Superficies menores a 60 m², superficies entre 60 m² y 100 m²; y superficies mayores a 100 m².

ARTÍCULO TERCERO: Considérese como complemento de esta normativa creada, la Ordenanza 1761/15 que establece sanciones para el incumplimiento de lo referido al capítulo 4 del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental para la Ciudad de Avellaneda (C.O.U.A), y manténgase como valor de la Unidad Fija UF el precio del litro de nafta súper en el mercado local.

ARTICULO CUARTO: El Departamento Ejecutivo Municipal deberá notificar con copia fehaciente al Colegio de Arquitectos de la provincia de Santa Fe, distrito 6 Reconquista, para que este la haga extensiva a todos los profesionales inscriptos.

ARTÍCULO QUINTO: De forma.-