

ORDENANZA N°: 7303/25.-

Ramallo, 27 de noviembre de 2025.-

VISTO:

La diversidad de actividades en quintas y fincas; la necesidad de distinguir eventos masivos de turismo; la Constitución de la Provincia de Buenos Aires (Art. 192); la Ley Nacional N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y su Decreto Reglamentario N° 351/79 (Capítulo 18, Anexo VII); la Resolución Ministerial N° 2230/2025 del Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires ; la Ley Provincial N° 14.798 y su Decreto Reglamentario N° 3181/07; la Resolución SRT N° 900/15; las Normas IRAM 4062 y 4078; y las Ordenanzas Municipales N° 6834/23 (Código de Faltas) , N° 5928/19, N° 2377/04 y N° 7011/24; y

CONSIDERANDO:

Que el crecimiento de alquileres temporarios en Ramallo requiere una regulación moderna que diferencie claramente el "Alojamiento Turístico" de los "Eventos"; Que es necesario proteger el descanso de los vecinos ante la colisión de derechos con actividades comerciales recreativas;

Que la reciente Resolución N° 2230/2025 del Ministerio de Seguridad eleva los estándares antisiniestres, exigiendo certificaciones eléctricas y de carga de fuego que el Municipio debe adoptar; Que la seguridad en gas, electricidad y espejos de agua no puede quedar librado a la voluntad de las partes;

Que la Ordenanza N° 6906/24 ha demostrado generar zonas grises, siendo necesario dotar al Ejecutivo y al Juzgado de Faltas de herramientas claras.

Que a tal fin, resulta indispensable establecer una **clasificación taxativa por usos**, diferenciando claramente el "Alojamiento Turístico" (pernocte/descanso) de los "Eventos y Fiestas" (recreación masiva), dado que aplicar los mismos requisitos a actividades tan disímiles resulta inequitativo e ineficiente para el control estatal;

Que la seguridad eléctrica y de gas en inmuebles de alquiler no puede quedar librada a la voluntad de las partes, sino que requiere la intervención de profesionales matriculados que certifiquen la ausencia de riesgos de electrocución, incendios o intoxicación por monóxido de carbono, especialmente en las modalidades con pernocte;

Que la presencia de espejos de agua y piscinas en predios destinados a eventos conlleva un riesgo significativo que obliga a exigir el cumplimiento estricto de la Ley Provincial N° 14.798 y el Decreto 3181/07 respecto a cercos perimetrales y la presencia obligatoria de guardavidas habilitados durante el desarrollo de las actividades;

Que la Ordenanza N° 6906/24, si bien intentó un ordenamiento inicial, ha demostrado en la práctica generar zonas grises que dificultan la labor de inspección y no resuelven la problemática de los ruidos molestos en zonas residenciales;

Que es potestad del Departamento Deliberativo sancionar las normas que aseguren la salubridad, seguridad y moralidad pública, dotando al Departamento Ejecutivo y al Juzgado de Faltas de herramientas legales robustas, claras e imperativas para ejercer su trabajo y sancionar los incumplimientos con severidad y justicia y que garantice de manera efectiva la convivencia armónica en el Partido de Ramallo;

POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

CAPÍTULO I: CREACIÓN Y CATEGORÍAS

ARTÍCULO 1º) Créase el "**Registro Municipal de Inmuebles de Alquiler Temporario**" y ----- determinese la obligatoriedad de inscripción para todo propietario que comercialice inmuebles por plazos inferiores a 30 días. Prohíbese el funcionamiento sin el Certificado de Habilitación correspondiente. Los inmuebles se clasificarán en tres categorías excluyentes:

1- USO 1: FIESTAS Y EVENTOS (Comercial). Alquiler para celebraciones con música, catering o afluencia masiva, sin pernocte.

2- USO 2: ALOJAMIENTO - USO TURÍSTICO. Alquiler para pernocte y descanso (cabañas, casas de campo, casas quintas, etc.).

3- USO 3: FAMILIAR RECREATIVO (No Comercial). Entiéndase como Uso exclusivo de propietarios, sin eventos ni amplificación de sonido.-----

CAPÍTULO II: REQUISITOS TÉCNICOS Y DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 2º) REQUISITOS GENERALES. La habilitación se otorgará previo cumplimiento de los requisitos del **ANEXO I (Troncal de Seguridad)**, más los **requisitos específicos de cada uso (ANEXOS II y III)**.-----

ARTÍCULO 3º) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA OBLIGATORIA.

Para obtener la habilitación, se deberá presentar ante la Dirección de Habilitaciones:

- Informe Técnico y medición de Puesta a Tierra firmado por profesional matriculado (Normas AEA), con antigüedad no mayor a un año.
- Informe Técnico o Declaración Jurada de inexistencia.
- Plano de obra aprobado o "Plano de Relevamiento y Medición" con informe de estabilidad (validez 12 meses para regularizar).
- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Comprensiva.
- Comprobante de desinfección y desratización (Ord. N° 7011/24).-----

ARTÍCULO 4º) SEGURIDAD ANTISINIESTRAL (BOMBEROS). Exíjase como condición ----- *sine qua non* el **Certificado de Seguridad Antisiniestral** expedido por Bomberos de la Provincia de Buenos Aires (Res. 2230/2025).

- Para **USO 1 (Eventos)**: Deberán cumplir el **ANEXO II**.
- Para **USO 2 (Turismo)**: Deberán cumplir el **ANEXO III**.
- Para **USO 3 (Familiar)**: Exentos, salvo constatación de actividad comercial encubierta.

ARTÍCULO 5º) SEGURIDAD EN PERNOCTE (Específico Uso 2). Los inmuebles de alojamiento ----- deberán contar obligatoriamente con:

- Interruptor diferencial y térmico en tablero seccional.
- Detectores de Monóxido de Carbono y Humo.
- Plan de Evacuación y luces de emergencia.
- Prohibición: Instalación de estufas de cámara abierta en dormitorios.-----

ARTÍCULO 6º) NATATORIOS Y ESPEJOS DE AGUA.

- **Cerco Perimetral**: Obligatorio en todos los casos conforme Decreto Provincial 3181/07.
- **Guardavidas**: En eventos (USO 1) con acceso a piscina, será obligatoria la presencia de un Guardavidas con libreta habilitante y revalida actualizada durante todo el evento.-----

CAPÍTULO III: NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

ARTÍCULO 7º) HORARIOS Y RUIDOS. Establézcase el horario de funcionamiento general ----- de 10:00 a 20:00 horas. Prohíbese la emisión de sonidos que trasciendan los límites de la propiedad (Normas IRAM 4062). Se dará estricto cumplimiento a la regulación de sonorización y ruidos molestos (Ordenanza N° 5928/19 y N° 2377/04).

- **USO 1 (Eventos)**: Límite 20:00 hs (o 00:00 hs con Permiso Eventual).
- **USO 2 (Turismo)**: Prohibición total de ruidos molestos a partir de las 22:00 hs.
- **USO 3 (Familiar)**: Normas generales de buena convivencia.-----

ARTÍCULO 8º) Prohíbese bajo apercibimiento de clausura preventiva todo uso de pirotécnia, conforme a lo dispuesto en el "**CAPÍTULO III. PIROTÉCNIA**" del **Código de Convivencia y Faltas (ORDENANZA 6834/23)**.-----

ARTÍCULO 9º) Prohíbese bajo apercibimiento de clausura preventiva la venta de entradas
----- y/o expendio de bebidas alcohólicas. (Ordenanza 1211/94 y su modificatoria
Ordenanza N° 1356/96).-----

ARTÍCULO 10º) RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN (PERMISO EVENTUAL). Se podrá extender
----- el horario hasta las 00:00 horas exclusivamente si se cumplen estos
requisitos copulativos:

- 1- Ubicación en Zona Rural o Complementaria.
- 2- Declaración Jurada de Mitigación Acústica (confinamiento del sonido).
- 3- Límite máximo de dos (2) permisos eventuales por mes.-----

ARTÍCULO 11º) FACTOR OCUPACIONAL. Prohíbese el ingreso de personas que supere
----- la capacidad máxima determinada por el Informe de Bomberos. Su
violación causará el desalojo inmediato.-----

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN SANCIONATORIO

ARTÍCULO 12º) TIPIFICACIÓN Y ENCUADRAMIENTO LEGAL.

Las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza serán sancionadas de conformidad con el Código de Convivencia y Faltas del Partido de Ramallo (Ordenanza N° 6834/23). Establézcase la siguiente clasificación de incumplimientos, pasibles de multas desde 500 hasta 10.000 Unidades Fijas (UF) del combustible de mayor octanaje de la estación de servicio de bandera, inhabilitación y clausura.

Para la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el tipo de actividad para la que se encuentra habilitada y la capacidad máxima permitida.

-Multas de hasta 1000 UF para aquellos establecimientos habilitados para uso familiar.

-Multas de 2500 a 10000 UF para aquellos establecimientos habilitados para eventos.

-Multas de 1000 a 10000 UF para aquellos establecimientos habilitados para uso turístico.

1. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD, PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y PIROTÉCNIA CERO: Se considerarán faltas gravísimas, sancionables con multa máxima y clausura inmediata:

- **a)** La falta de Certificado Antisiniestral vigente o el incumplimiento de las condiciones de seguridad de la Resolución Ministerial N° 2230/2025.

- **b)** La carencia de informe eléctrico firmado por matriculado o instalaciones peligrosas.

- **c) PIROTÉCNIA CERO:** El uso, tenencia, acopio o detonación de cualquier tipo de elemento pirotécnico, cohetería o fuegos de artificio, sonoros o lumínicos, dentro del predio, tanto en espacios cerrados como abiertos. Esta prohibición es absoluta para garantizar la seguridad antisiniestral y la protección de personas con sensibilidad auditiva y animales.

- **d)** El exceso del Factor Ocupacional (capacidad máxima) admitido.

2. FALTAS POR DESVIRTUACIÓN COMERCIAL (ACTIVIDAD CLANDESTINA): Se considerará que el establecimiento ha desvirtuado su rubro habilitado, operando como local bailable o comercial no autorizado, cuando se detecte:

- **a)** VENTA DE ENTRADAS: La cobranza de entradas, venta de precintos, pulseras, bonos contribución o cualquier otra modalidad de acceso oneroso al evento.

- **b)** VENTA DE ALCOHOL: El expendio, venta o suministro oneroso de bebidas alcohólicas (barras, tickets de consumición) dentro del predio.

Nota: La constatación de los incisos a) o b) implicará el encuadramiento de la infracción como "Actividad Comercial Sin Habilitación" (Boliche Clandestino), correspondiendo la sanción pecuniaria más elevada y la clausura definitiva del evento.

3. FALTAS CONTRA LA SALUBRIDAD E HIGIENE:

- **a)** Falta de higiene en instalaciones o falta de cerco perimetral reglamentario en piscinas.

- **b)** Ausencia de servicio de emergencias médicas o guardavidas habilitado cuando el uso lo requiera (Categoría A).

4. FALTAS CONTRA LA QUIETUD PÚBLICA:

- **a)** Violación de horarios de funcionamiento (cierre a las 20:00 hs o 00:00 hs según corresponda).

- **b)** Ruidos molestos que superen los niveles de las Ordenanzas N° 5928/19 y N° 2377/04.-

ARTÍCULO 13º) RESPONSABILIDAD SOLIDARIA. Son solidariamente responsables del
----- pago de las multas:

- 1- El Titular Dominial (Propietario).

- 2- El Inquilino/ Organizador del evento.

3- El Profesional que hubiere firmado informes técnicos falseando datos. La autoridad de aplicación labrará las actas contra todos los sujetos identificados.-----

ARTÍCULO 14º) CLAUSURA PREVENTIVA Y DESALOJO. Facúltase a la Autoridad de ----- Aplicación a proceder a la Clausura Preventiva Inmediata y desalojo con auxilio de la fuerza pública ante:

1. Uso de Pirotecnia.
2. Venta de entradas o alcohol (Fiesta Clandestina).
3. Riesgo eléctrico o falta de medidas de seguridad.
4. Ruidos molestos reiterados.-----

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 15º) ADECUACIÓN. Otórguese un plazo perentorio de ciento veinte (120) días ----- corridos para la adecuación de establecimientos preexistentes. Vencido el plazo, procédase a la clausura.-----

ARTÍCULO 16º) CREACIÓN DE TASA Y DERECHO

Créase e incorpórense al Código de Tributario Municipal las siguientes obligaciones para quienes constituyan el Registro Municipal de Inmuebles de Alquiler Temporario inscriptas con uso comercial o de eventos:

1- Tasa de habilitación Anual: Servicio anual de inspección de seguridad, salubridad y verificación de normas de zonificación para las operaciones comerciales permanentes.

- **Pago:** anual y obligatorio.
- **Determinación:** Establecida en la Ordenanza Impositiva, según superficie y capacidad ocupacional.

2- **Derecho de Permiso de Excepción Horaria:** Retribuir la gestión y control Municipal por la autorización excepcional de extensión del horario límite de funcionamiento para un evento específico.

- **Pago:** Por evento, debiendo ser abonado previo otorgamiento del permiso de excepción.
- **Determinación:** Establecida en el Código Tributario Municipal, según la franja horaria solicitada y sus criterios.-----

ARTÍCULO 17º) Apruébense los **ANEXO I, II y III** que acompañan la presente.

- **ANEXO I (Troncal):** Electricidad (AEA), Gas (Matriculado), Titularidad.
- **ANEXO II (Eventos):** Carga de Fuego, Medios de Escape (barras anti pánico), Seguro específico, Emergencia Médica.
- **ANEXO III (Turismo):** Registro de Huéspedes, Seguridad en Dormitorios (CO), Plano de evacuación, Cerco en piscina.

ARTÍCULO 18º) DEROGACIÓN. Deróguese la Ordenanza N° 6906/24.-----

ARTÍCULO 19º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2025.-----

CRISTIAN ALEJANDRO MANSILLA
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



GABRIEL ADRIAN LESCANO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ANEXO I

ORDENANZA N°7303/25.-

PLANILLA DE HABILITACIÓN E INSPECCIÓN

REGISTRO MUNICIPAL DE INMUEBLES DE ALQUILER TEMPORARIO

El presente documento tiene carácter de Declaración Jurada.

1. DATOS DEL INMUEBLE Y TITULARIDAD

CAMPO	DATOS A COMPLETAR
Fecha de Inspección	____/____/____
Nomenclatura Catastral	Circ:____ Secc:____ Mz:____ Parc:____
Dirección del Inmueble	
Titular Dominial	
Solicitante / Responsable	
DNI / CUIT	
Teléfono de Contacto	
Email de Contacto	

2. CATEGORÍA DECLARADA (Marcar con X)

Debe corresponder al Art. 1 de la Ordenanza.

- [] **USO 1: FIESTAS Y EVENTOS** (Comercial - Sin pernocte)
- [] **USO 2: ALOJAMIENTO TURÍSTICO** (Pernocte - Cabañas/Casas)
- [] **USO 3: FAMILIAR** (Uso propio o hasta 10 personas, sin fin comercial masivo)

3. CHECKLIST DE REQUISITOS

Marcar según corresponda: **"PENDIENTE"** implica imposibilidad de habilitar hasta regularizar.

A. TRONCAL DE SEGURIDAD (OBLIGATORIO PARA USO 1 y 2)

Referencia: Anexo I de la Ordenanza

REQUISITO TÉCNICO	SI	NO	PENDIENTE	OBSERVACIONES
Electricidad: Informe Técnico y medición Puesta a Tierra (AEA) firmado por matriculado ⁴⁴⁴⁴				
Tablero Eléctrico: Posee Disyuntor Diferencial y Térmicas ⁵⁵⁵⁵				
Gas: Informe Técnico de hermeticidad (Gasista Matriculado) o DJ de no uso ⁶⁶⁶⁶				
Estructura: Plano de Obra Aprobado o Informe de Estabilidad (Relevamiento) ⁷				
Seguros: Póliza de Responsabilidad Civil Comprensiva vigente ⁸	[]	[]	[]	
Salubridad: Certificado de Desinfección y Desratización (Ord. 7011/24) ⁹				
Bomberos: Certificado Antisiniestral (Res. 2230/25) o Constancia de inicio ¹⁰				

ANEXO II
ORDENANZA N°7303/25.-

B. ESPECÍFICO PARA "USO 1: FIESTAS Y EVENTOS"
Referencia: Anexo II de la Ordenanza N° 7303/25

REQUISITO TÉCNICO	SI	NO	PENDIENTE	OBSERVACIONES
Carga de Fuego: Cálculo firmado por Prof. Higiene y Seguridad ¹¹				
Evacuación: Puertas con apertura hacia afuera y barras anti pánico ¹²				
Luces de Emergencia: En salidas y pasillos ¹³				
Emergencia Médica: Contrato de área protegida / servicio médico ¹⁴				
Guardavidas: (Solo si hay pileta) Libreta habilitante y reválida ¹⁵				
Mitigación Acústica: (Solo si pide extensión horaria) Informe de aislación ¹⁶				

ANEXO III
ORDENANZA N°7303/25.-

C. ESPECÍFICO PARA "USO 2: ALOJAMIENTO TURÍSTICO"
Referencia: Anexo III de la Ordenanza N° 7303/25

REQUISITO TÉCNICO	SI	NO	PENDIENTE	OBSERVACIONES
Detectores: De Monóxido de Carbono y Humo instalados 17171717				
Calefacción: Sin estufas de cámara abierta/pantalla en dormitorios 18181818				
Evacuación: Plano de evacuación visible en unidad habitacional ¹⁹				
Registro: Libro de Huéspedes (Foliado/Digital) ²⁰				
Piscina: Cerco Perimetral de Seguridad (Decreto 3181/07) 21212121				

1. DICTAMEN PRELIMINAR.

FECHA: ____ / ____ / ____

- [] **APROBADO** (Cumple con todos los requisitos de su categoría).
- [] **OBSERVADO** (Debe subsanar ítems marcados como "Pendiente" o "No" en un plazo de ____ días).
- [] **CLAUSURA PREVENTIVA** (Riesgo inminente / Falta grave según Art. 12).

Firma del Solicitante: _____

Aclaración: _____

Firma del Inspector: _____

Sello: _____