

Año 2021.-



Provincia de Buenos Aires

**Municipalidad de
Villa Gesell**

Honorable Concejo Deliberante

LETRA B.- Nº 13682/21.-

INICIADO BLOQUE UNIDAD CIUDADANA FRENTE DE TODOS.-

MOTIVO MODIFICACION ORDENANZA CUIDAD DE BALCONES.-

FECHA 11 de marzo de 2021.-



2020 - Año del General Manuel Belgrano

MODIFICACIÓN ORDENANZA CUIDADO BALCONES

VISTO:

La Ordenanza 1847, sancionada en el año 2002, y habida cuenta que han transcurrido 18 años en los que no se ha realizado actualización de esta norma, y que en ella no estaban contempladas algunas de las características arquitectónicas de nuestro partido,

CONSIDERANDO:

Que es deber del Honorable Concejo Deliberante mantener actualizadas las normativas que atañen a las cuestiones de seguridad pública en materia edilicia;

Que ya han transcurrido 89 años de la primera edificación de uso residencial del partido de Villa Gesell, y es necesario dotar a la Municipalidad de normas para garantizar el correcto mantenimiento de las edificaciones;

Que las normas de seguridad edilicia tienen por objeto evitar catástrofes mediante su implementación;

Por ello, el bloque de Concejales y Concejales de Unidad Ciudadana -Frente de Todos, solicita sanción favorable al siguiente proyecto de:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Modifícase los Artículos 1, 2, 3, 4, 7 y 9 de la Ordenanza 1847/02, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

"Artículo 1: Establécese la inspección obligatoria, conservación y mantenimiento de las fachadas, marquesinas y carteles de publicitarios de propiedad pública o privada de más de diez (10) años de antigüedad contados a partir de la firma del Certificado Final de Obra o bien de su incorporación al Catastro Municipal".

"Artículo 2: El propietario del inmueble, su apoderado autorizado o en los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador en su carácter de representante legal del consorcio ante las autoridades administrativas, deberán presentar un informe sobre el estado de conservación de la/s fachada/s, marquesinas y carteles, incluyendo todos los elementos orientados hacia la vía pública, con la periodicidad establecida en la presente. Están eximidos de la obligación prevista, los inmuebles de planta baja destinados a vivienda, salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público. En el caso de viviendas de planta baja cuyas salientes no revistieran mayor peligrosidad, el propietario podrá solicitar a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos, que se le exceptúe de este tipo de obligación, que deberá concederla después de la primera inspección siempre que el profesional que la efectúe, bajo su responsabilidad, así lo recomiende."

"Artículo 3: El informe técnico será suscripto por los profesionales o técnicos con incumbencia en la materia que su título, categoría y matrícula los habiliten, y deberá contener como mínimo con los siguientes elementos:

1. Descripción detallada del estado de conservación de los elementos constitutivos de las fachadas del edificio, entendiéndose que en aquellos casos de edificios de Perímetro Libre se deberá considerar fachada al frente, contrafrente y laterales del mismo. En los restantes casos se deberá considerar fachada de frente, contrafrente y sectores expuestos de los muros divisorios.
2. Exposición fotográfica de los cateos donde se identifique claramente las patologías constructivas de los subsistemas componentes de las fachadas.-
3. Ensayos y cateos en los casos en que sean necesarios, según criterio del profesional y/o la Municipalidad. -
4. Fijaciones, niveles, escuadras y estados de cargas a que estén sometidos los elementos estudiados.
5. Diagnóstico: sintomatología y causas aparentes que determinan las lesiones presentadas y/o las detectadas.
6. Descripción de las reparaciones propuestas y/o a ejecutar con descripción de los procedimientos constructivos y tipo de materiales a utilizar. El presente informe será emitido en cinco(5) ejemplares: uno para el propietario del inmueble, su apoderado o administrador; otro para el



2020 - Año del General Manuel Belgrano

profesional, uno para la Municipalidad y las restantes para el Colegio Profesional y Caja de Previsión Social respectivamente. Será parte de la presentación del Informe Técnico que se deberá remitir en formato "Pdf" a la dirección de correo electrónico que la Municipalidad destinara a tales fines y que servirá para su registro en una base de datos digital".

"Artículo 4: El informe mencionado en el Artículo anterior deberá ser suscripto por un profesional matriculado y con la visación del Colegio Profesional correspondiente y la constancia del aporte a la Caja de Previsión respectiva, los mismos deberán ser presentados con la periodicidad que se detalla a continuación:

a) Edificios destinados a vivienda permanente y/o transitoria: Unifamiliares y/o Multifamiliares.

Antigüedad del Edificio	Periodicidad de la Inspección
Desde 40 años	Anual
Desde 10 a 39 años	Cada 3 años

b) Marquesinas y/o carteles de publicidad

Distancia del mar	Periodicidad de la Inspección
Desde 0 a 600 metros	Anual
Desde 600 a 1300	Cada 3 años
Desde 1300 en adelante	6 años

El primer informe deberá presentarse ante la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos dentro de los ciento ochenta (180) días corridos de reglamentada la presente, quedando facultado el Departamento Ejecutivo a realizar la incorporación de los edificios del Partido de Villa Gesell al mecanismo dispuesto, en forma gradual, comenzando por los más antiguos y de mayor altura.- Una vez presentado el informe, la Municipalidad podrá solicitar las aclaraciones y/o ampliaciones del informe, si lo considerase necesarios."

"Artículo 7: Si del Informe Técnico y/o la Inspección surge que se han observado deterioros manifiestos en los componentes constructivos de la /s fachada/s, carteles o marquesinas o cualquier elementos sujetos o adheridos a ella/s, que representen riesgo para la seguridad pública ante posibles desprendimientos y caídas de materiales, el propietario del edificio, su apoderado o administrador deberán implementar de inmediato las medidas de protección que pudiera corresponder a efectos de salvaguardar la seguridad pública, e inhabilitar los sectores de la edificación que se encuentren comprometidos con el uso de los ocupantes (Balcones, marquesinas, carteles, etc..) y los sectores de vía pública en concordancia con las partes del edificio. Los trabajos de reparación de los deterioros indicados en el Informe Técnico deberán iniciarse dentro de los 30 (treinta) días para lo cual se solicitará el correspondiente permiso en la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos, para ejecutar tareas de mantenimiento y/o reparación de fachadas, bajo apercibimiento de labrar Acta de Constatación y ser derivada al Tribunal Municipal de Faltas.- Asimismo de producirse el siniestro dentro del período de reparación el/los propietarios serán responsables de los perjuicios ocasionados."

"Artículo 9: El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente será sancionado con multas que podrán oscilar entre treinta mil MULTS (30.000) y trescientos mil MULTS (300.000) cuando corresponda.

Las obligaciones de la presente no excluyen la aplicabilidad de las penalidades establecidas para las faltas contra la seguridad, el bienestar y la estética urbana, que como Propietario le corresponde."

ARTICULO 2º: De forma.-


Lorena Giselle Rossi
Concejal
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell


VILLOLDO CARLOS ALBERTO
CONCEJAL
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell