

**Año** 2021.-



Provincia de Buenos Aires

**Municipalidad de  
Villa Gesell**

**Honorable Concejo Deliberante**

LETRA

D.-

Nº 13906/21.-

INICIADO

DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

MOTIVO

ELEVA PROYECTO ORDENANZA MODIFICACION ARTICULOS

2, 3, 4, 7 y 9 ORDENANZA 1847/02.-

FECHA

15 de julio de 2021.-

13906



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 14 de julio de 2021.-

Sra. Presidenta del HCD  
Oillataguerre Myrian

S / D

De mi mayor consideración:

Por la presente me dirijo a Ud. y por su intermedio a ese Honorable Cuerpo, a fin de elevar el proyecto de ordenanza referido a la modificación de los artículos 2,3,4,7 y 9 de la Ordenanza 1847/02. Se adjunta proyecto.

Sin otro particular, la saludo con la consideración más distinguida.-



~~GUSTAVO N. BARRERA  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Villa Gesell~~

## **VISTO:**

La Ordenanza 1847, sancionada en el año 2002, y habida cuenta que han transcurrido 19 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 Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:**

## **O R D E N A N Z A**

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

"Artículo 2: El propietario del inmueble, y el consorcio de propietarios en los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, deberán presentar ante la Municipalidad un informe sobre el estado de conservación de la/s fachada/s, marquesinas y carteles del inmueble, incluyendo todos los elementos orientados hacia la vía pública, con la periodicidad establecida en la presente Ordenanza

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 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 la 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".
7. Los plazos apropiados para realizar las reparaciones de los daños encontrados, y la tecnología apropiada para resolverlo.

"Artículo 4: El informe mencionado en el Artículo anterior deberá ser suscripto por un profesional matriculado y con la visación del Colegio Profesional correspondiente, 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.

<b>Antigüedad del Edificio</b>	<b>Periodicidad de la Inspección</b>
Desde 40 años	Anual
Desde 26 a 39 años	Cada 2 años
Desde 10 a 25 años	Cada 3 años

b) Marquesinas y/o carteles de publicidad

<b>Distancia del mar</b>	<b>Periodicidad de la Inspección</b>
Desde Playa a Avenida 6	Anual
Desde Avenida 6 a Avenida 13	Cada 3 años
Desde Avenida 13 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 Infracción 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 oscilaran entre los treinta mil mult (30.000) y los trescientos mil mults (300.000), sin perjuicio de las medidas de clausura, demolición u otras las que deberán disponerse en caso de el edificio amenace ruina.

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.-