

Año 2022.-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Villa Gesell

Honorable Concejo Deliberante

LETRA D.-

Nº 14508/22.-

INICIADO DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

MOTIVO ELEVA COPIA EXPEDIENTE 4124-3048/22 SOBRE FACHADAS

MARQUESINAS.-

FECHA 14 de julio de 2022.-

14508



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



Villa Gesell, 14 de julio de 2022.-

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 expediente N° 4124-3048/22 iniciado por el Director de Inspección de Edificios privados y públicos , con motivo de elevar proyecto de ordenanza, se adjunta copia del mismo.

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

GUSTAVO N. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell



Año 20 22



Provincia de Buenos Aires

**Municipalidad de
Villa Gesell**

LETRA D 4124 Nº 3048/22

INICIADO Dic. de Inspección de Edif. privados y Espectos Públicos

MOTIVO Eleva proyecto de ordenanza.

FECHA 27/05/2022



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL
MESA DE ENTRADA
Exp. N°: 4124 - 3048/22
Fecha: 27/05/2022



A DIVISION MESA DE ENTRADAS

Remítase a esa Dependencia a efectos de su caratulación, adjúntole proyecto de Ordenanza Código de Seguridad Edilicia.

Hecha que fuera la misma vuelva a esta Dependencia a efectos de su prosecución.

DIRECCION DE INSPECCION DE EDIFICIOS PRIVADOS Y ESPACIOS PUBLICOS

Villa Gesell, 27 de mayo de 2022



Valdez Nicolás Federico
Director de Inspección de Edificios
Privados y Espacios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

C.E. Exp.

/22 fs.



VISTO

La Ordenanza 1847/02 que establece los lineamientos generales para la conservación y estudio de las fachadas, carteles, marquesinas y voladizos; la Ordenanza 961/92 que reglamentó las normas municipales conocidas como "Código de Edificación del Partido de Villa Gesell"; La Ordenanza 2431/11, "Reglamento de Ascensores, montacargas, guarda mecanizada de vehículos, escaleras mecánicas y rampas móviles";

La Ley Nacional 19.587 Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Ley Provincial 11.459, Regulación para la Radicación y Habilitación de Industrias; y

CONSIDERANDO:

Que en el Partido de Villa Gesell tienen suma importancia la normativa de orden nacional, provincial y local destinada a adoptar medidas para proteger la salud y la vida en torno a los espacios físicos destinados a comercios, industrias, servicios, actividades deportivas, culturales, recreativas, de administración pública, e incluso de vivienda multifamiliar;

Que de acuerdo a la actividad y a las características edilicias, el municipio de Villa Gesell, en cumplimiento de sus obligaciones, exige a los propietarios, administradores y a los usuarios de inmuebles cumplir con un mantenimiento periódico de las construcciones, revisión de instalaciones y presentación de informes técnicos, a los efectos de garantizar la seguridad edilicia y a través de ella de la ciudadanía en general;

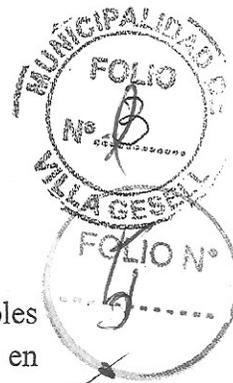
Que la Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo establece como fundamental las normas de protección para el control de siniestros como incendios, fallas de protección eléctrica y seguridad de las personas, como así también el almacenamiento de sustancias entre otras cuestiones, e indica una revisión anual de las condiciones de seguridad;

Que es tarea de la Municipalidad la aplicación de las normas emanadas por el Honorable Concejo Deliberante y que estas deben responder a principios que necesariamente se deben adecuar a la realidad y practicidad que va cambiando con el paso del tiempo y el crecimiento de la ciudad;

Por todo lo expuesto esta Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos eleva la presente propuesta de Ordenanza a sus efectos y acciones que estime corresponder;



PROYECTO DE ORDENANZA



Artículo 1º: Los propietarios, encargados, apoderados y/o administradores de inmuebles construidos en todo el Partido estarán obligados a conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad y habitabilidad para la prevención de accidentes que pudieran derivar de la falta de ella.-----

Artículo 2: Los inmuebles que sean destinados a viviendas multifamiliares deberán presentar ante la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos un informe técnico suscripto por un profesional o técnico con incumbencia en la materia, conteniendo el estudio de las posibles patologías de todos los elementos descriptos en el "ANEXO I". Su periodicidad estará determinada por la antigüedad de construcción según tabla del mismo anexo.-----

Artículo 3: Los inmuebles destinados a hotelería, incluyendo la modalidad no convencional, Spa, y otros que cumplan la finalidad análoga, estarán obligados en los mismos términos del Artículo 2.-----

Artículo 4: Los bares, restaurantes, confiterías, casas de té, discotecas, gimnasios, establecimientos educativos, salones de fiestas, unidades turísticas fiscales de playa, paseos comerciales, salas de juegos, video juegos y todo otro que no se encuentre descripto por su uso en el presente, y que a criterio de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos sea de interés, estarán obligados a la presentación de un informe técnico con el estudio de las posibles patologías de todos los elementos descriptos en el "ANEXO I". La periodicidad de presentación del informe técnico será determinada por la tabla del mismo anexo.-----

Artículo 5: Los administradores de consorcios estarán obligados a realizar la presentación anual de la copia del acta de asamblea en la que fueran designados como tales, dicha presentación se realizará por expediente dirigido a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos, en caso de finalizar dicha función también será obligación de este comunicar esta circunstancia en los mismos términos anteriores.-----

Artículo 6: Los inmuebles que por sus características posean ascensores, montacargas, guarda coches y/o cualquier otro medio de elevación vertical electromecánica deberán cumplir con lo establecido en el "ANEXO II" de la presente norma.-----

Artículo 7: Las instalaciones eléctricas de totalidad de los inmuebles edificados en el Partido deberán cumplir con lo establecido en "ANEXO II" *Capítulo I*.-----

Artículo 8: Los inmuebles destinados a vivienda multifamiliar y aquellos enunciados en el Artículo 4 deberán cumplir con lo establecido en el "ANEXO II" *Capítulo 2* en materia de prevención de Riesgos de Incendio y Siniestros.-----

Artículo 9: Las obras en construcción deberán cumplimentar con lo establecido en "Anexo II *Capítulo 3*" en materia de Seguridad e Higiene.-----

Artículo 10: En caso de incumplimiento a la presente Ordenanza la Dirección de Inspección de Edificios y Espacios Públicos estará facultada para la aplicación de las sanciones previstas en el ANEXO III-----

Artículo 9: Las obras en construcción deberán cumplimentar con lo establecido en "Anexo II Capítulo 3" en materia de Seguridad e Higiene.-----

Artículo 10: En caso de incumplimiento a la presente Ordenanza la Dirección de Inspección de Edificios y Espacios Públicos estará facultada para la aplicación de las sanciones previstas en el ANEXO III-----

Artículo 11: Deroganse las Ordenanzas 1847/02 y 2431/11.-----

Artículo 12: De forma.-----

ANEXO I

FOLIO N°

6

1.1 TITULO

Este cuerpo de normas será conocido y citado como "Código de Edilicia del Partido de Villa Gesell" y será denominado en adelante el "Código de Seguridad".

1.2. AMBITOS

1.2.1. AMBITO TEMATICO

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen en todos aquellos asuntos relacionados directos o indirectamente con las edificaciones ya realizadas, de edificios, estructuras, carteles, marquesinas, salientes, arcos e instalaciones complementarias de ellos, los volúmenes edificados y todos aquellos aspectos que tengan relación con ellos dentro del Partido.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código en cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.2.2. AMBITO JURIDICO Y TERRITORIAL

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, localizadas dentro de la jurisdicción territorial del Partido de Villa Gesell, cualquiera fuere su afectación.

1.2.3. AMBITO TEMPORAL

Los expedientes que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia del Código, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se considerarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de su ingreso, cuando cuenten con documentación completa. La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Públicos evaluará cada caso a los fines de verificar si la documentación está en condiciones de ser aprobada, Podrán solicitar correcciones o agregar algún elemento complementario faltante y de no cumplir con los requisitos establecidos, rechazará el procedimiento o solicitudes, el que deberá gestionarse encuadrado en las normas del presente Código. Las obras iniciadas antes de entrar en vigencia el presente Código se registrarán de acuerdo a lo estipulado en el punto XX

Los Expedientes nuevos que se tramiten cuando se encuentre en vigencia el Código, deberán presentar la documentación requerida para el caso.

1.3. AUTORIDAD DE APLICACION

1.3.1. COMPETENCIA

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Villa Gesell, será la Autoridad de Aplicación del presente Código, a través de la secretaria de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos.

1.3.2. FACULTADES Y DEBERES

Serán Facultades y Deberes de la Autoridad de Aplicación:

- a) Evaluar con periodicidad anual los resultados de la aplicación de sus Normas y proponer cada dos años como mínimo las reformulaciones que resulten convenientes al presente Código.
- b) Intervenir en la gestión de obras de conservación originadas en el sector público o privado que, por su índole o magnitud, involucren transformaciones significativas en la seguridad de las personas y la edificación, con el objetivo de compatibilizar dichas obras con los criterios de seguridad establecidos por el presente Código.
- c) Analizar y dictaminar sobre el encuadre de las propuestas que se presenten con relación a los objetivos y normativas de éste Código.

d) Coordinar la gestión de acciones y obras que concurren a cumplimentar las previsiones de este Código.

1.4. PUBLICACION DEL CODIGO

La publicación del presente Código será realizada por el Departamento Ejecutivo Municipal. En las sucesivas modificaciones no podrá alterarse la continuidad del articulado. Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente, reemplazando al artículo modificado o sustituido.

1.5. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

1.5.1 GLOSARIO

Inmueble: Son inmuebles los que por su naturaleza se encuentran por sí mismo inmovilizados, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman superficies y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre. Conforme lo establece el Código Civil y Comercial de la República Argentina.

Edificación: Se considera edificación a los efectos de la aplicación de este Código, a todas las construcciones realizadas con materiales resistentes que esté destinada para el desarrollo de la actividad humana, o sirva como complemento de ella:

Vivienda: Se considera vivienda a todas las edificaciones, lugares protegidos o construcciones destinadas a que las personas habiten de forma transitoria o permanente y cuente con una puerta de acceso, como mínimo, medios para cocinar alimentos y espacio o instalaciones para brindar un servicio sanitario o baño.

Vivienda Colectiva o Multifamiliar: Se considera a las edificaciones de dos o más unidades habitacionales, cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todos o varias de ellas; también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, agua corriente, desagüe cloacales y pluviales).

Inmuebles destinados a usos diferentes a viviendas (hoteles, spa, etc): Se entenderán como tales los que por sus características desarrollen este rubro comercial, se encuentren habilitados o no por la legislación nacional, provincial o local.

Carteles: Serán carteles a los efectos de este Código todos aquellos que contengan elementos de anclaje, amure, estructuras metálicas, de madera o cualquier material que sirva para sujetarlos y se hallen colocados en la línea municipal, o vereda, ya sea amurados al suelo o suspendidos de él.

Marquesinas: Serán consideradas como tales a los efectos del presente a los carteles que posean desarrollo horizontal sobre el frente de la fachada y se emplacen en la línea de construcción de la edificación, también aquellos que por su especie conformen aleros en las entradas de las construcciones y tengan sujetos, adheridos, anclados o insertos cartelería, sin importar el material con el que estén hechos.

Balcón: Se entenderá como balcón a toda ventana abierta hasta el suelo de un ambiente, con prolongación voladiza y con baranda. Aquellas estructuras sostenidas por soportes de madera, ménsulas o materiales monolíticos que proyecten sombra.

Municipalidad de Villa Gesell

Balcón francés: Se entenderá como balcón francés a toda ventana abierta hasta el suelo de un ambiente, que posea medios de protección contra caídas o barandales.

Barandas: Elemento de protección contra caídas que se emplaza en el borde de balcones, balcones franceses, escaleras, rampas de acceso y todo otro espacio que por sus características pudiera ocasionar la caída de personas. Su altura no podrá ser inferior a la establecida por las normas determinadas previamente.

Ascensor: Se considerara como tal a cualquier medio de elevación vertical diseñado o utilizado para elevar personas o transportar materiales. No importando los medios mecánicos, electrónicos o de fuerza utilizados para tal fin.

Montacaragas: Se considerara como tal en el alcance del presente Código a cualquier medio de elevación vertical diseñado o utilizado para la elevación de cargas o transporte de materiales. No importando los medios mecánicos, electrónicos o de fuerza usados para ello.

Escalera mecánica: Serán escaleras mecánicas los medios de transporte inclinados cuyos escalones se muevan de abajo hacia arriba o en sentido inverso, propulsados por elementos mecánicos u electrónicos y que no posean intervalos de espera.

Guarda mecanizada de vehículos: Serán los artilugios mecánicos utilizados para la elevación de vehículos en garajes o afines.

2. INFORME TECNICO

2.1. Viviendas Multifamiliares

Las viviendas destinadas a uso multifamiliar deberán ser conservadas en condiciones de seguridad para las personas que las ocupen. Los profesionales o técnicos con incumbencia que realicen los estudios de conservación y patologías deberán, como mínimo, analizar los siguientes elementos del inmueble:

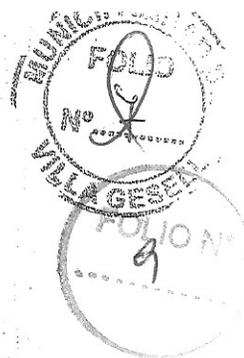
- a. Balcones.
- b. Parapetos de terrazas y azoteas.
- c. Ornamentos superpuestos aplicados o en voladizos o fachadas en muros externos e internos.
- d. Barandas, barandales y balustres.
- e. Soportales, marquesinas y toldos.
- f. Estructura resistente expuesta en fachadas internas, externas y medianeras.
- g. Antepechos y dinteles.
- h. Muros de carga y frisos. Cargas perimetrales en azoteas o terrazas.
- i. Carteles y letreros.
- j. Maceteros.
- k. Enlucidos, paneles premoldeados, mayólicas, mármoles, azulejos, cerámicos, maderas, chapas metálicas y todo otro tipo de revestimiento utilizado en la construcción.
- l. Cuerpos salientes y cerramientos de cualquier material.
- m. Carpinterías metálicas, o de madera y todo otro tipo de material, con la totalidad de sus componentes constructivos y sus cerramientos.
- n. Desagües, ventilaciones, instalaciones de aire acondicionado o cualquier aditamento complementario a fachadas o muros medianeros.
- o. Rejas, portones, puertas, celosías, postigones, etc.
- p. Antenas, cámaras de video, sirenas de alarmas y cualquier otro elemento que no constituya parte de la construcción, pero se halle adherido mediante cualquier método a la misma.
- q. Patios de aire y luz.
- r. Pasillos, palieres, y todo espacio común del consorcio o de la propiedad.
- s. Pisos y cielorrasos de espacios comunes.

- aditamento complementario a fachadas e...
- o. Rejas, portones, puertas, celosías, postigones, etc.
 - p. Antenas, cámaras de video, sirenas de alarmas y cualquier otro elemento que no constituya parte de la construcción, pero se halle adherido mediante cualquier método a la misma.
 - q. Patios de aire y luz.
 - r. Pasillos, palieres, y todo espacio común del consorcio o de la propiedad.
 - s. Pisos y cielorrasos de espacios comunes



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



- t. Instalaciones complementarias expuestas
- u. Ventilaciones: ductos de metal, o materiales mampuestos

Los elementos constructivos que no estén descriptos en la presente nómina y que por la condición particular del proyecto del edificio estén ubicados en la proximidad de la vía pública, y/o muros divisorios serán considerados en los alcances del presente Artículo.

2.2 De los Plazos de presentación de los informes técnicos

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

c) Otras construcciones no descriptas:
Periodicidad de presentación según criterio debidamente fundado por la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos.

2.2.3. Generalidades:

La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos podrá requerir una periodicidad menor para la presentación del Informe Técnico, si lo considera necesario para salvaguardar la seguridad pública, como así también el profesional actuante podrá sugerir una inspección y nuevo informe, en un tiempo menor a los tres (3) años, sujeto a la aprobación Municipal.

2.3 De las tramitaciones:

2.3.1 PRESENTACIONES:

El profesional o técnico contratado por el propietario el 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 deberán presentar ante las autoridades administrativas un informe sobre el estado de conservación de la/s fachada/s, espacios comunes, marquesinas y carteles, incluyendo, como mínimo, todos los elementos detallados en el punto 2.1 establecido en el presente "ANEXO I".

El informe técnico deberá ser suscripto por un profesional matriculado y registrado en el municipio; deberá contar con la visación del Colegio Profesional correspondiente y la constancia del aporte a la Caja de Previsión Social, los mismos deberán ser presentados por Mesa de Entradas abonando el derecho de presentación previsto a tal fin.



2.3.2 DOCUMENTACION A PRESENTAR:

En todos los casos la presentación deberá respetar el armado del legajo, en orden y cantidad, según el presente detalle:

- a) Caratula de Presentación de Informe Técnico de Conservación Edilicia
- b) Contrato profesional con intervención del Colegio correspondiente a la matrícula
- c) Memoria descriptiva del inmueble
- d) Análisis de las posibles patologías de los elementos estudiados
- e) Programa de remediación y obras de las patologías halladas en los elementos estudiados
- f) Registro fotográfico de los elementos estudiados
- g) Cronograma de tareas a realizar con la división por fechas del comienzo y fin de cada etapa de obra planteada.
- h) Dos (2) copias de permiso u aviso de obra debidamente completo, de corresponder la realización de obras.
- i) Esquema de armado de protecciones, bandejas y andamios Esc. 1:100 con intervención colegial de la matrícula correspondiente.

2.3.3. DE LOS EFECTOS DEL INFORME TÉCNICO:

Si del informe Técnico y/o la Inspección surge que se han observado deterioros manifiestos en los componentes constructivos de la /s fachada/s, espacios comunes, carteles o marquesinas y/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. Dicha implementación deberá ser autorizada previamente por la Dirección de Inspección de Edificios y Espacios Públicos. El incumplimiento de esta obligación sancionado con las penalidades previstas en el ANEXO III de la presente.

2.3.4 TRABAJOS DE REPARACION:

- a) Trabajos que requieren permiso:

- I. Reparaciones en fachadas
- II. Reparaciones en balcones, carteles o marquesinas
- III. Reparaciones en estructuras
- IV. Trabajos que superen la altura de un hombre y requieran medios de elevación o sujeción.
- V. Trabajos en silletas o andamios
- VI. Reparaciones en huecos de ascensores o montacargas
- VII. Cambios de barandas en balcones, azoteas o sectores expuestos.
- VIII. Cambio de máquinas o vehículos de ascensores
- IX. Aquellos casos que a consideración de la Municipalidad lo requieran por las características o envergadura de la obra a realizar.

- b) Trabajos que requieren aviso:

- I. Todos los que no se hallan contemplados en el inciso "2.3.4 a)".



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

2.3.5 DISPOSICIÓN GENERAL:

La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos podrá exigir que se solicite el permiso de obra en los casos que por la envergadura de los trabajos a su juicio sea necesario. Los trabajos que no requieran permiso, tendrán que solicitarlo cuando para realizarlos sea necesario instalar vallas, andamios, bandejas, obradores u ocupación temporaria de la acera con materiales de obra, o por la utilización de herramientas o métodos que impidan su libre uso y circulación. Cuando a criterio de la Municipalidad los trabajos de reparación alteren el proyecto original o modifiquen sus características podrá paralizar los mismos y requerir que sean autorizados por la Dirección de Obras Particulares.

Los trabajos de reparación de los deterioros indicados en el Informe Técnico deberán iniciarse dentro de los 60 (Sesenta) 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.

2.3.6. CUMPLIMIENTO DE CONSERVACION

Para el caso de aquellas construcciones en las que el profesional contratado por el consorcio, o por cualquiera de las figuras legales habilitadas y reconocidas en la presente declare no haber detectado patologías, no tener tareas correctivas u ornamentales que requieran permiso o aviso de obra según las detalladas en el 2.3.4. de este, podrá solicitar el "Certificado de Cumplimiento de Conservación", que en todos los casos tendrá una vigencia igual al periodo declarado por contrato profesional visado.

El "Certificado de Cumplimiento de Conservación" será emitido por la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos y llevará la firma y datos de matrícula del profesional o técnico que suscribió el informe aludido en la presente. Deberá ser exhibido en un lugar visible de la edificación a los efectos de su rápida verificación por parte de los inspectores de la Municipalidad, durante el periodo de su vigencia.

Para los casos en los que se haya solicitado permiso u aviso de obra, previo a requerir el Certificado de Cumplimiento de Conservación, se deberá comunicar la finalización de los trabajos ante la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos a los efectos de que esta practique una inspección ocular de los mismos y realice la constatación que será agregada al expediente del trámite. En el caso de detectarse trabajos pendientes o deficiencias a reparar, no será emitido el mencionado Certificado y se le requerirá al consorcio y/o propietario el cumplimiento del mismo.



DE VII



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

ANEXO II



1. ASCENSORES, MONTACARGAS, GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS, ESCALERAS MECANICAS O RAMPAS MOVILES.

1.1 ALCANCES:

Todos los inmuebles que cuenten con instalación de ascensor/es, montacargas, guarda mecanizada de vehículos, escaleras mecánicas o rampas móviles.

1.2. APLICACIÓN:

Será de responsabilidad del titular del dominio o responsable jurídico del inmueble en que se encuentren el o los equipos. Así mismo, el prestador de servicios de conservación y mantenimiento de los equipos será responsable por el incumplimiento de las obligaciones que esta prevé para su función.

El Departamento Ejecutivo Municipal será el encargado, a través de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos de practicar inspecciones, rubricar libros, recibir información relativa a esta, constatar incumplimientos, realizar infracciones y producir clausuras.

1.3. OBLIGACIONES:

El propietario o responsable legal a los efectos de la presente deberá:

a) Contar con contratación anual de empresa de mantenimiento de equipos elevadores.

b) Llevar un libro de inspecciones rubricado por el organismo competente del municipio, el cual deberá estar en forma permanente en el inmueble y a disposición de la autoridad municipal. En el que deberá figurar el nombre del propietario o responsable legal y sus respectivos domicilios legales, deberá constar la dirección donde se hallan las instalaciones a conservar, cantidad y tipo de equipos y datos del conservador o empresa, según el modelo que se agrega en el ANEXO III Capitulo II del presente Código de Seguridad.

Se registrara todo cambio de titularidad como así también fecha en la cual la empresa prestataria se hace cargo del servicio indicando nombre, dirección, teléfono, y número de matrícula habilitante del profesional o técnico responsable.

c) Paralizar el funcionamiento de los equipos con notificación a la Municipalidad cuando no pudiera conservar en buen estado una instalación por cualquier causa que fuere.

d) En caso de accidente deberá suspender inmediatamente el uso de los servicios hasta tanto se verifique y apruebe por el organismo Municipal competente su funcionamiento sin perjuicio de las acciones legales a que dicho accidente diera lugar.



1.4.A Las empresas dedicadas al mantenimiento y conservación de los equipos descriptos en este Anexo, para obtener habilitación deberán:

- a) Contar con un responsable técnico, debidamente matriculado y con incumbencia validada por el Colegio correspondiente.
- b) Estar inscripta en el registro que a los efectos llevara el organismo competente municipal.
- c) Disponer de un local, con telefonía fija para recibir reclamos y llamadas de emergencias, debidamente habilitado por las normativas que regulan el comercio dentro del Partido.
- d) El contrato formalizado con el propietario del inmueble o su representante legal, que deberá ser visado por el Colegio correspondiente a su matrícula. El mismo deberá estar mecanografiado y tener fecha de vigencia dentro del periodo de la contratación y cumplir con la Ley de Sellos de la Provincia de Buenos Aires, en todos los casos las firmas seran originales. No serán admitidos como válidos aquellos documentos que no contengan lo antecedente y/o estén realizados a mano, como así tampoco copias donde las firmas realizadas no sean las originales de las personas intervinientes.

1.4.B OBLIGACIONES DEL SERVICIO A PRESTAR:

1.4.B.1 PARA ASCENSORES, MONTACARGAS Y GUARDAS MECANIZADAS DE VEHICULOS

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

Efectuar limpieza del solado del cuarto de máquinas, selector o registrador de la parada de los pisos, regulador o limitador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tablero, controles, techo de cabina, fondo, hueco, guidores, poleas inferiores, tensor, poleas de desvío de puertas

Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones componentes del equipo.

Verificar el correcto funcionamiento de contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistema de alarma, parada de emergencia, freno, regulador o limitador de seguridad, poleas y guidores de polea de contrapeso.

Constatar el estado de tensión de los cables de tracción o accionamiento, así como de sus amarres, control de maniobra y de sus elementos componentes, paragolpes hidráulicos u operadores de puerta.

Constatar la existencia de conexión de la puesta a tierra de protección a las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica.

Controlar que las cerraduras, operando en el primer gancho de seguridad, no permitan la apertura de la puerta no hallándose la cabina en el piso y que no se abra en circuito eléctrico.



UNA VEZ POR SEMESTRE COMO MÍNIMO

Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento del cable del regulador o limitador de velocidad, del cable o cinta del selector o registrador de las paradas en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislamiento y amarre.

Limpieza de guías.

Efectuar pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina y del contrapeso, cuando este lo posee.

1.4.B.2 PARA ASCENSORES HIDRAULICOS (Componentes electromecánicos)

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

a) Interior de cabina:

1. Realizar viajes de ascenso y descenso.
2. Chequeo de botonera de cabina y exteriores.
3. Verificación de sistema de seguridad, alarma y parada.
4. Funcionamiento de indicadores de posición.
5. Verificación de ruidos.
6. Verificar doble circuito de iluminación y luz de emergencia.
7. Verificar si con puerta abierta el ascensor no funciona (todas las puertas).
8. Verificar cerraduras y sistema de trabas.
9. Controlar nivelación en cada piso (no mayor a 20 mm).

b) Sala de máquinas

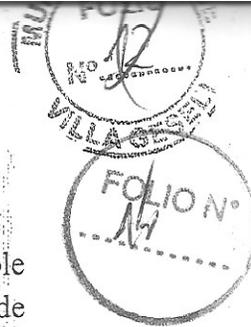
10. Control de existencia de matafuegos y su vencimiento.
11. Control de correcta iluminación y ventilación.
12. Tablero de fuerza motriz (Fusibles, interruptores, puestas a tierra).
13. Control de maniobras (Limpieza, bornes, fusibles, sensores).

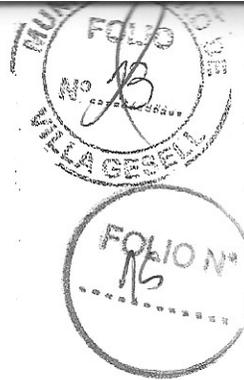
c) Hueco y Techo:

14. Verificación de amarres y limpieza.
15. Fijación de cables de acero.
16. Bastidor de contrapeso.
17. Guidores superiores.
18. Verificar que la puerta de cabina hace tope en la goma, limpiar carriles.
19. Verificar ruedas, chequear la tensión de las correas y cables de sincronización.
20. Verificar holguras entre montaje de cierre y hoja, enclavado de palanca.
21. Pesador de carga.
22. Sala de poleas.
23. Dispositivo de parada en el techo de cabina.

d) Foso:

24. Limpieza.
25. Guidores inferiores, ajuste y estado de colizas.





a) Hueco y techo:

1. Limitador de velocidad.
2. Prueba de paracaídas.
3. Dispositivo de seguridad de final de recorrido.
4. Control de límites de finales.
5. Cables de tracción (estado superficial, alambres cortados, tensado).
6. Engrasar los ejes de las puertas y piñón de reenvío.
7. Limpieza y verificación de guías, lubricación, estado de grampas.

b) Foso

8. Verificar polea tensora y estado del cable.
9. Paragolpes del coche.
10. Lubricar paracaídas, revisar huelgos, articulaciones.
11. Estado de los cables colgantes.

1.4.B.3 PARA ASCENSORES HIDRAULICOS (Componentes hidráulicos)

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

1. Comprobación de hermeticidad de la guarnición del pistón.
2. Comprobación de hermeticidad del distribuidor y cañería.
3. Control del nivel de aceite y su estado de conservación.
4. Comprobación de emergencia manual-batería.

UNA CADA 3 (TRES) MESES COMO MÍNIMO

1. Limpieza de filtro principal y filtro grupo-válvulas.
2. Control presión mínima y máxima.
3. Comprobación de funcionamiento de válvula paracaídas.
4. Comprobación de contrapresión de cable flojo.
5. Renivelación.

1.4.B.4. PARA ESCALERAS MECÁNICAS

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

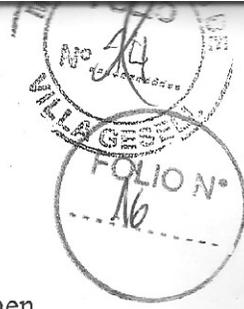
Efectuar limpieza del lugar de emplazamiento de la máquina propulsora, de la máquina, del recinto que ocupa la escalera y del dispositivo de control de maniobra. Ejecutar la lubricación de las partes tales como: cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones.

Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de parada para emergencia y de freno.

Comprobar el estado de la chapa de peines. Su reemplazo es indispensable cuando se halle una rota o defectuosa.

Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección a las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.





Ajustar la altura de los peines y porta peines.

Verificar que todos los elementos y dispositivos de seguridad funcionen y accionen correctamente.

1.4.B.5. PARA RAMPAS MÓVILES

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

Efectuar la limpieza del cuarto de máquinas, de la máquina y del control de maniobras.

Efectuar la lubricación de las partes tales como cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.

Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobras, freno, interruptores, finales de recorrido y dispositivo de detención en marcha ante posibles obstáculos de 1,60 mts. de altura en el recorrido.

Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección a las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

Constatar el estado de los cables de tracción y amarre.

UNA VEZ CADA 6 (SEIS) MESES COMO MÍNIMO

Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente.

1.4.B.6 PARA RAMPAS MÓVILES CON EQUIPO DE ACCIONAMIENTO HIDRÁULICO

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

Comprobar el nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica y completar en caso de ser necesario.

Verificar que no se produzcan fugas de aceite en uniones de tuberías o mangueras, y ajustar en caso necesario.

Controlar la hermeticidad del cilindro y examinar que no presente rayaduras el vástago. Normalizar en caso necesario.

UNA VEZ CADA 3 (TRES) MESES COMO MÍNIMO

Controlar el funcionamiento del conjunto de válvulas y proceder a su ajuste y regulación en caso de ser necesario. Efectuar la limpieza de los filtros. Eliminar el aire en el sistema hidráulico. Controlar el funcionamiento de la bomba y medir la velocidad.

1.4.B.7 GENERALIDADES:

Todos los repuestos y accesorios que se utilicen deberán cumplir con las Normas IRAM o Normas Internacionales.

En todos los casos se deberá dejar constancia escrita en el libro de actas de la máquina, sobre el mantenimiento realizado y/o el cambio o reparación de partes.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1.4.C OBLIGACIÓN DE DENUNCIAR DEL CONSERVADOR

En el supuesto que el propietario o responsable jurídico del inmueble disponga no realizar las reparaciones necesarias para la seguridad del funcionamiento, la empresa que tenga a su cargo el mantenimiento deberá comunicar la situación en forma inmediata a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos.

1.4.D CAMBIO DE EMPRESA DE CONSERVACIÓN

El propietario o responsable jurídico del inmueble podrá bajo su responsabilidad disponer el cambio de la empresa encargada del servicio de mantenimiento, notificando a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacio Públicos con una antelación de por lo menos cinco (05) días, a los efectos de asentarse el nuevo prestador habilitado conforme al inciso 1.4 de ese Capítulo. Para el caso, el reemplazante asume todas las obligaciones de su antecesor, debiendo ejecutar todos los arreglos o trabajos necesarios para asegurar óptimas condiciones de funcionamiento y seguridad de las instalaciones.

La Municipalidad reconoce a la empresa prestadora del servicio el derecho a retirarse de la conservación o mantenimiento de una instalación, siempre que comunique fehacientemente su decisión al propietario, junto con la solicitud de retiro constando ambas en el libro de actas de la máquina y se notifique a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos de tal circunstancia.

Para el caso deberá responder por las reclamaciones que pueda formular el propietario, a quien se le notificará por cedula lo resuelto, emplazándolo para proponer el reemplazante dentro de los cinco (05) días de notificado.

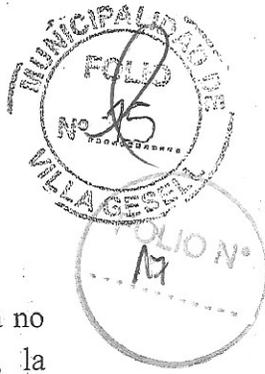
1.4.D LIMITES EN CANTIDAD DE MAQUINAS A CONSERVAR

La empresa prestataria, como persona jurídica, no tendrá límites en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un (01) representante técnico cada 200 máquinas como máximo.

1.5. GENERALIDADES SOBRE NUEVAS INSTALACIONES

Los ascensores nuevos a instalarse deberán cumplir con las Normas IRAM 3681-1, IRAM 3681-3, IRAM 3681-4, IRAM 3681-5, IRAM-NM 267, Ley 962: Accesibilidad física para todos, Ley Nacional Nro. 24.314: Accesibilidad de personas con movilidad reducida, Ley Provincial Nro. 10.592: Régimen jurídico básico e integral para las personas discapacitadas, Ley 27.044 de jerarquía Constitucional: Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad.

En todos los casos los proyectos de nuevos ascensores deberán ser aprobados previamente por la Dirección de Obras Particulares mediante las normas vigentes que dispongan.



CAPITULO I

1. SEGURIDAD ANTISINIESTRAL - INSTALACIONES ELECTRICAS - INSTALACIONES DE GAS

ILUMINACIÓN DE ENERGÍA

1. ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA:

El establecimiento deberá contar con luminarias de energía autónomas, con una potencia no inferior a los 20W y una autonomía de 4 a 5 horas, en la cantidad que resulte del informe del informe realizado por el profesional, técnico o Bomberos Voluntarios de Villa Gesell en el inciso 2.2 del presente Capitulo.

1.2. REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA LUMINARIA:

Estas iluminarias deberán estar en funcionamiento en un lapso no mayor a los 0,05 segundos de producido el corte de energía eléctrica de red.

1.2.3 PREVENCIÓN RIESGO ELÉCTRICO

Informe de Instalación eléctrica en donde se incluya esquema unifilar y croquis de distribución del sistema eléctrico, firmado por un profesional o técnico matriculado, Deberá contar con llaves termomagnéticas, disyuntores diferenciales y puesta a tierra.

Se cumplirá lo establecido en el reglamento para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles, de líneas aéreas y subterráneas de la Asociación Argentina de Electrotecnia (AEA). Los materiales, equipos y aparatos eléctricos que se utilicen estarán claramente identificados con la certificación del instalador matriculado, dejando expresa constancia de corresponder en los estudios técnicos.

Las instalaciones y equipos eléctricos de los establecimientos, deberán cumplir con las prescripciones necesarias para evitar riesgos a personas o cosas.

Toda estructura metálica, tanto en establecimiento como las instalaciones eléctricas deberá ser conectada eléctricamente a tierra mediante jabalinas, a fin de obtener una resistencia igual o menor a la requerida por la norma para el uso del establecimiento.

1.2.4. TENSION DE SEGURIDAD:

Se considerará como tensión de seguridad, hasta 12 volt.

1.2.5. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO:

Todos los trabajos de mantenimiento deberán ser realizados por personal matriculado, debidamente autorizado por la correspondiente matrícula y por el titular del establecimiento para su ejecución. Quienes serán únicos responsables en caso de producirse accidentes o siniestros que puedan emerger de dicha actividad.

VILLA GSELL
TRADAC

1.2.6 SALAS DE MAQUINAS Y TABLEROS:

Las salas de máquinas y/o tableros de electricidad, deberán estar libres de objetos almacenados que no sean propios del lugar, y pintados sus elementos constitutivos, conforme a normas IRAM. Deberán ser construidos de materiales no higroscópicos e incombustibles según la normativa vigente, contando además con medios de protección previstos en esta, señalética de emergencia adecuada y luminaria autónoma. Dentro de las salas de máquinas o recintos de tableros deberá ubicarse como mínimo un matafuego triclase de 5 kg, que se ubicara según norma.

Los equipos y materiales que se utilicen en instalaciones eléctricas, cumplirán con las normas técnicas correspondientes. En caso de no estar normalizados deberán asegurar las prescripciones de la presente norma.

INSTALACIONES DE GAS

1.2.7. PREVENCIÓN DE FUGAS

Obligación de conservar la instalación:

Alcance: Viviendas multifamiliares o colectivas, edificios destinados a uso comercial, hotelero, hotelero no convencional, unidades turísticas fiscales, bares, restaurantes, casas de té, establecimientos escolares y todo aquel que tenga concurrencia de público.

GAS LICUADO ENVASADO: Los propietarios, encargados, o responsables ante la Ley de la administración del inmueble deberá realizar un informe de instalación de gas en donde conste que se han realizado las pruebas de hermeticidad, colocación de protecciones y ventilaciones correspondientes, necesarias para su funcionamiento, firmado por un Gasista matriculado inscripto en BAGSA, con matricula habilitada en la prestadora. Dicho informe tendrá una vigencia de 3 años, y podrá ser solicitado por el personal de la Municipalidad en ocasión de practicarse inspección en la propiedad.

En caso de no poseer suministro, se deberá entregar una nota firmada por el titular del establecimiento con el compromiso que, si en un futuro contara con éste servicio, realizará el estudio de hermeticidad aludido.

2. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO Y EVACUACIÓN

2.1. GENERALIDADES:

La protección contra incendios comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben observar en todos los ambientes de los establecimientos mencionados en los incisos 2.2, 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6, de la presente.

Salidas de emergencia: la misma deberá contar con Puertas con barral antipánico o serán de tipo vai-ven que permitan su apertura hacia fuera y que optimicen la correcta evacuación del establecimiento.

Escaleras: las mismas tendrán un ancho mínimo de 1,10 m y deberán contar con doble baranda y antideslizante en la totalidad de los escalones, señalización y sistema de iluminación de emergencia.

Pinturas: Las pinturas a utilizar dentro del establecimiento, deberán ser ignífugas, intumescentes y/o retardantes del fuego, aprobadas por organismos estatales, al igual que las técnicas de aplicación.



Pasamanos: Los pasamanos se instalarán para escaleras, no pudiendo ser inferior su altura a la establecida por el Código de Edificación vigente.

Escaleras principales: Son aquellas que tienen la función del tránsito peatonal vertical. A la vez construyen los caminos principales de intercomunicación de plantas.

- a) Su diseño deberá obedecer a la mejor técnica para el logro de la mayor comodidad y seguridad en el tránsito por ella. Se proyectará con superposiciones de tramo, preferentemente iguales o semejantes para cada piso, de modo de obtener una caja de escaleras regular extendida verticalmente a través de todos los pisos sobre elevado.
- b) Su acceso será fácil y franco a través de lugares comunes de paso.
- c) Serán preferentemente accesibles desde el vestíbulo central de cada piso.
- d) No se admitirá la instalación de montacargas en la caja de escalera.
- e) La operación de éstos no deberá interferir el libre tránsito, por los lugares comunes de paso y/o vestíbulos centrales de piso.

Escaleras Secundarias: no constituyen medio de escape. Son aquellas que intercomunican sólo algunos sectores de plaza o zonas de la misma.

Rampas. Pueden utilizarse rampas en reemplazo de escaleras de escape, siempre que tengan partes horizontales a manera de descansos en los sitios donde la rampa cambia de dirección y en los accesos. La pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizante. Serán exigibles las condiciones determinadas para las cajas de escaleras



2.2 ANALISIS DE SITUACIÓN:

Los establecimientos deberán presentar original y 1 Juego de copias de un Estudio de Carga de fuego con factor ocupacional, constancia de capacitación de uso de extintores, plan de evacuación y croquis de elementos de lucha contra incendio realizados por un profesional matriculado, Ingeniero, Licenciado en Seguridad e Higiene, Técnico o Bomberos Voluntarios de Villa Gesell. Todos los estudios deben pasar por el Colegio Profesional correspondiente.

2.2.1. MATERIALIDAD DE LA EDIFICACIÓN:

Los establecimientos, como todas las obras complementarias y las necesarias para los equipos, deberán construirse con materiales resistentes al fuego, que le permita soportar, sin derrumbarse, la combustión de los elementos que contengan, permitiendo la evacuación de las personas que los ocupan, sin poner en riesgo las vidas, bienes y derechos de terceros.

2.2.3 ESTRUCTURAS:

En la ejecución de estructuras portantes y muros en general se emplearán materiales incombustibles, cuya resistencia al fuego se determinará acorde al riesgo a la carga de fuego y al tipo de ventilación existentes



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

2.2.4. AREAS DE TRABAJO:

Los establecimientos deberán mantener las áreas de trabajo limpias y ordenadas, con retiro continuo de residuos, colocando para ello recipientes de material incombustible, con tapas de cierre por gravedad o automático, de igual material.

2.2.5. ESTIBAS:

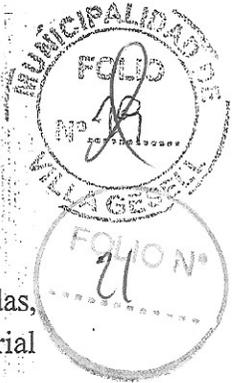
En los depósitos, la distancia mínima entre la parte superior de las estibas y el techo o cielo raso, será de 1 un metro, y las mismas serán accesibles, efectuando para ello, el almacenamiento en forma adecuada. Cuando existan estibas de distintas clases de materiales, se almacenarán alternadamente las combustibles con las no combustibles. Todas las estanterías deberán ser de material incombustible.

2.2.6 CAPACITACIÓN:

El titular del establecimiento está obligado a capacitar a los trabajadores del establecimiento, en:

- a) Rol de evacuación de personas,
- b) Extinción de incendios
- c) Riesgo eléctrico

Las mismas deberán ser impartidas por profesional debidamente habilitado por la Ley, y/o personal de Bomberos Voluntarios de Villa Gesell. Deberá guardarse un registro escrito de los asistentes, y temas impartidos, donde constara fecha y cantidad de horas de capacitación brindadas.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



CAPITULO II

3. PREVENCIÓN y MITIGACIÓN DE INCENDIOS

3.1. MATAFUEGOS:

La ubicación, cantidad, tipo y capacidad de extintores, se determinará según las características y áreas del establecimiento, la importancia del riesgo la carga de fuego, las clases de probables fuegos involucrados, según dictamine el personal especializado detallado en el inciso 2.2. y dentro de los términos allí establecidos.

3.2. CORTES DE SUMINISTROS.

Deberán ubicarse a una distancia inferior a 5 metros de la línea municipal. En el nivel de acceso existirán elementos, llaves u otros, que permitan cortar el suministro de gas, electricidad y cualquier otro fluido inflamable que abastezca al establecimiento, debiendo estar debidamente señalizado.

3.3. SUPERFICIES TRANSITABLES:

Los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, a tal efecto las escaleras, rampas y desniveles deberán contar con medidas precautorias en esa materia, cerámicos antideslizantes o mediante la instalación de cintas antideslizantes de 5 cm. como mínimo, e instaladas en cada nariz de escalón o peldaño a 5 cm. Se deberá ubicar en cada borde lateral y a 5 cm. del filo de escalón o nariz.

3.4. PROTECCIONES FIJAS CONTRA INCENDIOS:

En caso de que por sus características la edificación cuente instalaciones fijas contra incendios, se asegurará mediante línea de suministro de energía y/o equipos especiales autónomos, el funcionamiento del sistema de bombas jockey para incendio, de las bombas elevadoras o abastecedoras de agua, ascensores contra incendio, de todo otro sistema directamente afectado a la extinción, mitigación, contención y/o evacuación, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica en caso de siniestro o conato de incendio.

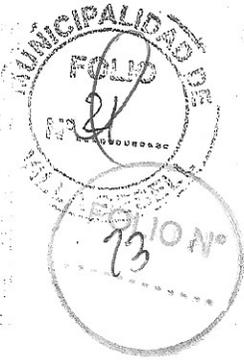
3.5. VENTILACIONES:

El sistema de ventilación forzada, calefacción, refrigeración, deberá contar con un sistema que impida automáticamente la propagación de la combustión y/o de sus productos.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



CAPITULO III

4. HIGIENE Y SEGURIDAD

4.1. SEÑALETICA:

La línea de evacuación de edificios, previamente programada por el análisis de riesgo, al igual que los medios de escape de estacionamientos, con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), deberán ser señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, fabricadas en plástico de alto impacto, fondo verde y letras blancas. En caso de ser alimentadas por energía eléctrica ésta será de baja tensión con artefactos alimentados por batería de gel de libre mantenimiento, con potencia no inferior a 8W y una autonomía no inferior a 4,5 horas.

4.2. ALCANCES:

Todo establecimiento comprendido dentro de los alcances de la presente deberá contar con señalización

Las instalaciones de servicios que sean realizadas en forma exterior al establecimiento también cumplirán con la identificación de colores conforme a Norma IRAM.

4.3. CONSERVACION DE LA SEÑALIZACIÓN:

Todas las señalizaciones deberán conservarse en perfectas condiciones de uso y visibilidad.

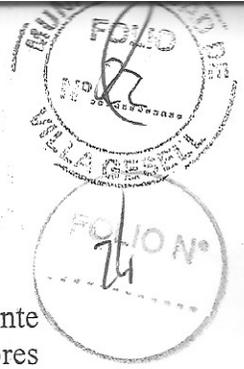
4.4. HIGIENE y SEGURIDAD EN LO RELATIVO A OBRAS Y TRABAJOS:

Será de cumplimiento obligatorio lo normado por la Ley 19.587 y sus modificatorias.





ANEXO III



5. SANCIONES

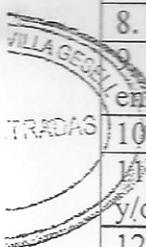
Para los casos de incumplimiento de lo descripto en los artículos de la presente Ordenanza y sus Anexos, la Municipalidad, a través de sus inspectores confeccionara las actas de infracción pertinentes y el Juzgado de Faltas Municipal aplicará las mismas según el presente cuadro:

5.1. INFRACCIONES

Las infracciones a la presente serán sancionadas con multas previstas en la normativa de faltas establecidas para esta materia. En el caso de gravedad por omisión de mantenimiento, asistencia técnica y/o reparación se podrá disponer la clausura de la edificación, equipo, zonas o sectores conjuntamente con la multa que se imponga, la clausura podrá disponer en forma preventiva al comprobarse la gravedad de la infracción.

5.2. CUADRO DE MULTAS

1. No presentar informe técnico de conservación	10.000 Mult.
2. No contar con certificado de conservación edilicia	5000 Mult.
3. No contar con permiso de obra	3000 Mult. y Paralización
4. No contar con aviso de obra	1000 Mult y Paralización.
5. No poseer cartel de obra con datos del profesional y la obra	500 Mult.
6. Derrumbes, caídas de materiales u elementos (total o parcial)	10.000 Mult. y Clausura
7. No armar bandejas de protección contra caída de escombros	5000 Mult.
8. No reparar los daños consignados en el informe técnico	10.000 Mult.
9. Impedir el paso de los inspectores municipales o entorpecer su labor	10.000 Mult.
10. No presentar actas de designación de administración	1000 Mult.
11. No contar con empresa conservadora de ascensores y/o montacargas	5000 Mult.
12. No contar con libro de actas rubricado de ascensores y/o montacargas	3000 Mult.
13. Empresa conservadora sin habilitación municipal (infracción en cabeza del conservador)	5000 Mult.
14. Falta la firma de representante técnico en el libro de inspección de conservación del ascensor o instalación electromecánica (infracción en cabeza del conservador)	3000 Mult.
15. El ascensor no se encuentra declarado en planos de obra	5000 Mult y Clausura
16. No poseer cintas antideslizantes en escaleras	1000 Mult.
17. No poseer luces de emergencia autónomas	3000 Mult.
18. No poseer matafuegos según necesidad	5000 Mult.
19. No contar con cartelería de emergencia	1000 Mult.
20. No poseer barandas en escaleras o balcones	3000 Mult. y Clausura
21. No acatar clausura o inhabilitación de máquinas o sectores de la edificación.	10.000 Mult.
22. Violar, dañar o tapar total o parcialmente Fajas de Clausura	5000 Mult.
23. No conservar carteles o marquesinas	5000 Mult.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

C.E. Expediente 4124-3084/22



VISTO:

El Expediente Letra D Nro. 4121-3084/22 iniciado por quien suscribe con fecha 27/05/22, correspondiente al proyecto de Ordenanza denominado "Codigo de Seguridad Edilicia";

Y habida cuenta que a los efectos de contar con la opinión de todos los sectores involucrados en la aplicación de la futura norma, considero imprescindible contar con la opinión de la Dirección de Defensa Civil Municipal;

Por cuanto **DISPONGO:**

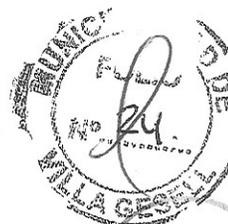
PASE a la DIRECCION DE DEFENSA CIVIL para que opine al respecto, cumplido **VUELVAN** las presentes para su prosecución administrativa.

DIRECCION DE INSPECCION DE EDIFICIOS PRIVADOS Y ESPACIOS PUBLICOS

Villa Gesell, 27 de Mayo de 2022




Valdez Nicolás Federico
Director de Inspección de Edificios
Privados y Espacios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell



Villa Gesell 30 de Mayo de 2022

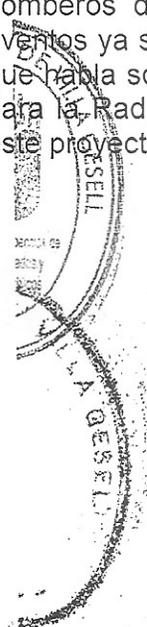
S / D.

visto:

El expediente letra D nro. 4121-3084/22 iniciado por Valdez Nicolás Federico con fecha 27/05/22 correspondiente al proyecto de ordenanza denominado código de "Seguridad Edilicia"

observo: el proyecto de ordenanza que abarcaría edificios privados y espacios públicos muy acorde las disposiciones presentadas en los diferentes puntos del proyecto y sus anexos, donde con la experiencia que uno tiene como jefe de defensa civil y jefe de bomberos de nuestra ciudad la misma serviría para prevenir diferentes clases de eventos ya sea con riesgo de vida o edilicio, y visto que se trabajo sobre la ley 19.587 que habla sobre Higiene y seguridad en el trabajo y la ley Provincial 11.459 regulación para la Radicación y habilitación de Industrias por lo que mi opinión es positiva para este proyecto.

DEFENSA CIVIL, 25 de enero de 2022



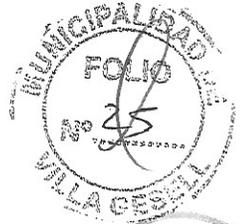
HUGO DANIEL PIRIZ
Jefe Departamento Defensa Civil
de la Secretaria de Seguridad
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

C.E. Exp. 4124 - 3048/22 fs.25



VUELVEN

A esta Dirección de Inspección de Edificios y Espacios Públicos las actuaciones correspondientes al Expediente Letra D Nro. 4124 – 3048/22 iniciado por quien suscribe, con las observaciones solicitadas a la Dirección de Defensa Civil; y

CONSIDERANDO:

Que a fojas 23 se le daba parte para lectura y revisión al Sr. Director de Defensa Civil;

Que a fojas 24 tomó vista del proyecto mentado y se manifiesta de forma favorable al mismo;

Que esta Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos considera necesaria la elevación a la Sra. Secretaria de Planeamiento a los fines de que tome vista del mismo y realice las acciones que estime corresponder para su prosecución;

Por todo lo expuesto **ELEVASE** a la Secretaria de Planeamiento a sus efectos;

DIRECCION DE INSPECCION DE EDIFICIOS PRIVADOS Y ESPACIOS PUBLICOS

Villa Gesell, 30 de Mayo de 2022





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN DE EDIFICIOS
PRIVADOS Y ESPACIOS PÚBLICOS
Sr. VALDEZ NICOLAS

VISTO el expediente iniciado por su Dirección con número 3048/22 referido al proyecto de ordenanza denominado “código de seguridad edilicia” esta secretaria considera:

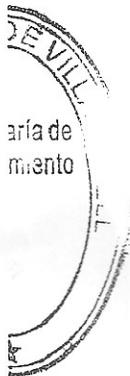
- 1) Evaluar una periodicidad de inspección de 3 años para toda edificación y o construcción mayor a 10 años (punto 2.2 de los plazos de presentación) quedando a criterio de la autoridad de aplicación, habiendo tomado vista del informe técnico presentado, la necesidad de acortar dicho plazo.
- 2) Referido al punto 2.3.2 documentación a presentar, plantear el programa de remediación (punto e) de patologías como una segunda etapa del informe técnico.
- 3) Desarrollar procedimiento administrativo.
- 4) Especificar qué casos de viviendas multifamiliares y unifamiliares estarán obligadas a presentar dicho informe.

Por lo expuesto PASE a la dirección de referencia a fin de su consideración.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
Villa Gesell, 22 de junio de 2022



Biondani Sabrina Gimena
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Villa Gesell





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

C.E. Exp. 4124.-3048/22

Municipalidad de Villa Gesell



VUELVEN

Las actuaciones correspondientes al expediente 4124- 3048/22, provenientes de la Secretaría de Planeamiento;

y, Considerando,

Que a fojas 26, la Sra. Secretaria de Planeamiento toma vista del arribado y emite opinión,

Que considerando las mismas se debe readecuar el texto propuesto de este proyecto de Ordenanza;

Por ello, adjunto en las siguientes el texto contemplando lo observado por ella;

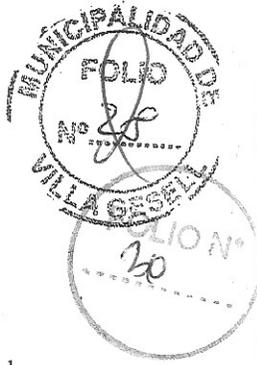
PASE a la Secretaría de Planeamiento a efectos de dar por cumplido el mismo y su posterior elevación al Departamento Ejecutivo.

DIRECCION DE INSPECCION DE EDIFICIOS PRIVADOS Y ESPACIOS PUBLICOS

Villa Gesell 22 de junio de 2022



~~Valdez Nicolás Federico~~
Director de Inspección de Edificios
Privados y Espacios Públicos
Municipalidad de Villa Gesell

**VISTO**

La Ordenanza 1847/02 que establece los lineamientos generales para la conservación y estudio de las fachadas, carteles, marquesinas y voladizos; la Ordenanza 961/92 que reglamentó las normas municipales conocidas como "Código de Edificación del Partido de Villa Gesell"; La Ordenanza 2431/11, "Reglamento de Ascensores, montacargas, guarda mecanizada de vehículos, escaleras mecánicas y rampas móviles";

La Ley Nacional 19.587 Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Ley Provincial 11.459, Regulación para la Radicación y Habilitación de Industrias; y

CONSIDERANDO:

Que en el Partido de Villa Gesell tienen suma importancia la normativa de orden nacional, provincial y local destinada a adoptar medidas para proteger la salud y la vida en torno a los espacios físicos destinados a comercios, industrias, servicios, actividades deportivas, culturales, recreativas, de administración pública, e incluso de vivienda multifamiliar;

Que de acuerdo a la actividad y a las características edilicias, el municipio de Villa Gesell, en cumplimiento de sus obligaciones, exige a los propietarios, administradores y a los usuarios de inmuebles cumplir con un mantenimiento periódico de las construcciones, revisión de instalaciones y presentación de informes técnicos, a los efectos de garantizar la seguridad edilicia y a través de ella de la ciudadanía en general;

Que la Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo establece como fundamental las normas de protección para el control de siniestros como incendios, fallas de protección eléctrica y seguridad de las personas, como así también el almacenamiento de sustancias entre otras cuestiones, e indica una revisión anual de las condiciones de seguridad;

Que es tarea de la Municipalidad la aplicación de las normas emanadas por el Honorable Concejo Deliberante y que estas deben responder a principios que necesariamente se deben adecuar a la realidad y practicidad que va cambiando con el paso del tiempo y el crecimiento de la ciudad;

Por todo lo expuesto esta Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos eleva la presente propuesta de Ordenanza a sus efectos y acciones que estime corresponder;

Artículo 1º: Los propietarios, encargados, apoderados y/o administradores de inmuebles construidos en todo el Partido estarán obligados a conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad y habitabilidad para la prevención de accidentes que pudieran derivar de la falta de ella.-----

Artículo 2: Los inmuebles que sean destinados a viviendas multifamiliares deberán presentar ante la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos un informe técnico suscrito por un profesional o técnico con incumbencia en la materia, conteniendo el estudio de las posibles patologías de todos los elementos descritos en el "ANEXO I". Su periodicidad estará determinada por la antigüedad de construcción según tabla del mismo anexo.-----

Artículo 3: Los inmuebles destinados a hotelería, incluyendo la modalidad no convencional, Spa, y otros que cumplan la finalidad análoga, estarán obligados en los mismos términos del Artículo 2.-----

Artículo 4: Los bares, restaurantes, confiterías, casas de té, discotecas, gimnasios, establecimientos educativos, salones de fiestas, unidades turísticas fiscales de playa, paseos comerciales, salas de juegos, video juegos y todo otro que no se encuentre descrito por su uso en el presente, y que a criterio de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos sea de interés, estarán obligados a la presentación de un informe técnico con el estudio de las posibles patologías de todos los elementos descritos en el "ANEXO I". La periodicidad de presentación del informe técnico será determinada por la tabla del mismo anexo.-----

Artículo 5: Los administradores de consorcios estarán obligados a realizar la presentación anual de la copia del acta de asamblea en la que fueran designados como tales, dicha presentación se realizará por expediente dirigido a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos, en caso de finalizar dicha función también será obligación de este comunicar esta circunstancia en los mismos términos anteriores.-----

Artículo 6: Los inmuebles que por sus características posean ascensores, montacargas, guarda coches y/o cualquier otro medio de elevación vertical electromecánica deberán cumplir con lo establecido en el "ANEXO II" de la presente norma.-----

Artículo 7: Las instalaciones eléctricas de totalidad de los inmuebles edificados en el Partido deberán cumplir con lo establecido en "ANEXO II" Capítulo I.-----

Artículo 8: Los inmuebles destinados a vivienda multifamiliar y aquellos enunciados en el Artículo 4 deberán cumplir con lo establecido en el "ANEXO II" Capítulo 2 en materia de prevención de Riesgos de Incendio y Siniestros.-----

Artículo 9: Las obras en construcción deberán cumplimentar con lo establecido en "Anexo II Capítulo 3" en materia de Seguridad e Higiene.-----

Artículo 10: En caso de incumplimiento a la presente Ordenanza la Dirección de Inspección de Edificios y Espacios Públicos estará facultada para la aplicación de las sanciones previstas en el ANEXO III.-----

Artículo 11: Deroганse las Ordenanzas 1847/02 y 2431/11.-----

Artículo 12: De forma.-----

ANEXO I

1.1 TITULO

Este cuerpo de normas será conocido y citado como "Código de Edilicia del Partido de Villa Gesell" y será denominado en adelante el "Código de Seguridad".

1.2. AMBITOS

1.2.1. AMBITO TEMATICO

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen en todos aquellos asuntos relacionados directos o indirectamente con las edificaciones ya realizadas, de edificios, estructuras, carteles, marquesinas, salientes, arcos e instalaciones complementarias de ellos, los volúmenes edificados y todos aquellos aspectos que tengan relación con ellos dentro del Partido.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código en cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.2.2. AMBITO JURIDICO Y TERRITORIAL

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, localizadas dentro de la jurisdicción territorial del Partido de Villa Gesell, cualquiera fuere su afectación.

1.2.3. AMBITO TEMPORAL

Los expedientes que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia del Código, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se considerarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de su ingreso, cuando cuenten con documentación completa. La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Públicos evaluará cada caso a los fines de verificar si la documentación está en condiciones de ser aprobada. Podrán solicitar correcciones o agregar algún elemento complementario faltante y de no cumplir con los requisitos establecidos, rechazará el procedimiento o solicitudes, el que deberá gestionarse encuadrado en las normas del presente Código. Las obras iniciadas antes de entrar en vigencia el presente Código se regirán de acuerdo a lo estipulado en el punto 2.3.4.

Los Expedientes nuevos que se tramiten cuando se encuentre en vigencia el Código, deberán presentar la documentación requerida para el caso.

1.3. AUTORIDAD DE APLICACION

1.3.1. COMPETENCIA

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Villa Gesell, será la Autoridad de Aplicación del presente Código, a través de la secretaría de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos.

1.3.2. FACULTADES Y DEBERES

Serán Facultades y Deberes de la Autoridad de Aplicación:

- a) Evaluar con periodicidad anual los resultados de la aplicación de sus Normas y proponer cada dos años como mínimo las reformulaciones que resulten convenientes al presente Código.
- b) Intervenir en la gestión de obras de conservación originadas en el sector público o privado que, por su índole o magnitud, involucren transformaciones significativas en la seguridad de las personas y la edificación, con el objetivo de compatibilizar dichas obras con los criterios de seguridad establecidos por el presente Código.

b) intervenir en la gestión de obras o privado que, por su índole o magnitud, involucren transformaciones significativas en la seguridad de las personas y la edificación, con el objetivo de compatibilizar dichas obras con los criterios de seguridad establecidos por el presente Código.

c) Analizar y dictaminar sobre el encuadre de las propuestas que se presenten con relación a los objetivos y normativas de éste Código.

D.I.E.P. Y E.P.

3/21

d) Coordinar la gestión de acciones y obras que concurren a cumplimentar las previsiones de este Código.

1.4. PUBLICACION DEL CODIGO

La publicación del presente Código será realizada por el Departamento Ejecutivo Municipal. En las sucesivas modificaciones no podrá alterarse la continuidad del articulado. Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente, reemplazando al artículo modificado o sustituido.

1.5. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

1.5.1 GLOSARIO

Inmueble: Son inmuebles los que por su naturaleza se encuentran por sí mismo inmovilizados, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman superficies y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre. Conforme lo establece el Código Civil y Comercial de la República Argentina.

Edificación: Se considera edificación a los efectos de la aplicación de este Código, a todas las construcciones realizadas con materiales resistentes que esté destinada para el desarrollo de la actividad humana, o sirva como complemento de ella.

Vivienda: Se considera vivienda a todas las edificaciones, lugares protegidos o construcciones destinadas a que las personas habiten de forma transitoria o permanente y cuente con una puerta de acceso, como mínimo, medios para cocinar alimentos y espacio o instalaciones para brindar un servicio sanitario o baño.

Vivienda Colectiva o Multifamiliar: Se considera a las edificaciones de dos o más unidades habitacionales, cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todos o varias de ellas; también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, agua corriente, desagüe cloacales y pluviales).

Inmuebles destinados a usos diferentes a viviendas (hoteles, spa, etc): Se entenderán como tales los que por sus características desarrollen este rubro comercial, se encuentren habilitados o no por la legislación nacional, provincial o local.

Carteles: Serán carteles a los efectos de este Código todos aquellos que contengan elementos de anclaje, amure, estructuras metálicas, de madera o cualquier material que sirva para sujetarlos y se hallen colocados en la línea municipal, o vereda, ya sea amurados al suelo o suspendidos de él.

Marquesinas: Serán consideradas como tales a los efectos del presente a los carteles que posean desarrollo horizontal sobre el frente de la fachada y se emplacen en la línea de construcción de la edificación, también aquellos que por su especie conformen aleros en las entradas de las construcciones y tengan sujetos, adheridos, anclados o insertos cartelería, sin importar el material con el que estén hechos.

Balcón: Se entenderá como balcón a toda ventana abierta hasta el suelo de un ambiente, con prolongación voladiza y con baranda. Aquellas estructuras sostenidas por soportes de madera, ménsulas o materiales monolíticos que proyecten sombra.

Balcón francés: Se entenderá como balcón francés a toda ventana abierta hasta el suelo de un ambiente, que posea medios de protección contra caídas o barandales.

Barandas: Elemento de protección contra caídas que se emplaza en el borde de balcones, balcones franceses, escaleras, rampas de acceso y todo otro espacio que por sus características pudiera ocasionar la caída de personas. Su altura no podrá ser inferior a la establecida por las normas determinadas previamente.

Ascensor: Se considerará como tal a cualquier medio de elevación vertical diseñado o utilizado para elevar personas o transportar materiales. No importando los medios mecánicos, electrónicos o de fuerza utilizados para tal fin.

Montacaragas: Se considerará como tal en el alcance del presente Código a cualquier medio de elevación vertical diseñado o utilizado para la elevación de cargas o transporte de materiales. No importando los medios mecánicos, electrónicos o de fuerza usados para ello.

Escalera mecánica: Serán escaleras mecánicas los medios de transporte inclinados cuyos escalones se muevan de abajo hacia arriba o en sentido inverso, propulsados por elementos mecánicos u electrónicos y que no posean intervalos de espera.

Guarda mecanizada de vehículos: Serán los artilugios mecánicos utilizados para la elevación de vehículos en garajes o afines.

2. INFORME TECNICO

2.1. Viviendas Multifamiliares

Las viviendas destinadas a uso multifamiliar deberán ser conservadas en condiciones de seguridad para las personas que las ocupen. Los profesionales o técnicos con incumbencia que realicen los estudios de conservación y patologías deberán, como mínimo, analizar los siguientes elementos del inmueble:

- a. Balcones.
- b. Parapetos de terrazas y azoteas.
- c. Ornamentos superpuestos aplicados o en voladizos o fachadas en muros externos e internos.
- d. Barandas, barandales y balustres.
- e. Soportales, marquesinas y toldos.
- f. Estructura resistente expuesta en fachadas internas, externas y medianeras.
- g. Antepechos y dinteles.
- h. Muros de carga y frisos. Cargas perimetrales en azoteas o terrazas.
- i. Carteles y letreros.
- j. Maceteros.
- k. Enlucidos, paneles premoldeados, mayólicas, mármoles, azulejos, cerámicos, maderas, chapas metálicas y todo otro tipo de revestimiento utilizado en la construcción.
- l. Cuerpos salientes y cerramientos de cualquier material.
- m. Carpinterías metálicas, o de madera y todo otro tipo de material, con la totalidad de sus componentes constructivos y sus cerramientos.
- n. Desagües, ventilaciones, instalaciones de aire acondicionado o cualquier aditamento complementario a fachadas o muros medianeros.
- o. Rejas, portones, puertas, celosías, postigones, etc.
- p. Antenas, cámaras de video, sirenas de alarmas y cualquier otro elemento que no constituya parte de la construcción, pero se halle adherido mediante cualquier método a la misma.
- q. Patios de aire y luz.
- r. Pasillos, palieres, y todo espacio común del consorcio o de la propiedad.
- s. Pisos y cielorrasos de espacios comunes.

Municipalidad de Villa Gesell

- t. Instalaciones complementarias expuestas
- u. Ventilaciones: ductos de metal, o materiales mampuestos

Los elementos constructivos que no estén descriptos en la presente nómina y que por la condición particular del proyecto del edificio estén ubicados en la proximidad de la vía pública, y/o muros divisorios serán considerados en los alcances del presente Artículo.

2.2 De los Plazos de presentación de los informes técnicos

a) Edificios destinados a vivienda permanente y/o transitoria: Unifamiliares (que a criterio de la autoridad de aplicación, bajo causa fundada lo considere) y/o Multifamiliares deberán presentar el informe aludido cada tres (3) años, plazo que será mantenido de no declararse patologías o lesiones por parte del profesional actuante. La autoridad de aplicación podrá solicitar la presentación de informes con menor periodicidad cuando por causas fundadas lo considere pertinente.

b) Marquesinas y/o carteles de publicidad: Los propietarios de estos elementos deberán presentar un informe completo sobre la conservación de estos cada tres (3) años, plazo que será mantenido de no declararse patologías o lesiones por parte del profesional actuante. La autoridad de aplicación podrá solicitar la presentación de informes con menor periodicidad cuando por causas fundadas lo considere pertinente.

c) Otras construcciones no descriptas:
Periodicidad de presentación según criterio debidamente fundado por la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos.

2.2.3. Generalidades:

Para todos los casos la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos podrá requerir una periodicidad menor para la presentación del Informe Técnico, si lo considera necesario para salvaguardar la seguridad pública, como así también el profesional actuante podrá sugerir una inspección y nuevo informe, en un tiempo menor a los tres (3) años, sujeto a la aprobación Municipal.

2.3 De las tramitaciones:

2.3.1. PRESENTACIONES:

El profesional o técnico contratado por el propietario el 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 deberán presentar ante las autoridades administrativas un informe sobre el estado de conservación de la/s fachada/s, espacios comunes, marquesinas y carteles, incluyendo, como mínimo, todos los elementos detallados en el punto 2.1 establecido en el presente "ANEXO I".

El informe técnico deberá ser suscripto por un profesional matriculado y registrado en el municipio; deberá contar con la visación del Colegio Profesional correspondiente y la constancia del aporte a la Caja de Previsión Social, los mismos deberán ser presentados por Mesa de Entradas abonando el derecho de presentación previsto a tal fin.



2.3.2 DOCUMENTACION A PRESENTAR:

FOLIO N°
36

En todos los casos la presentación deberá respetar el armado del legajo, en orden y cantidad, según el presente detalle:

- a) Caratula de Presentación de Informe Técnico de Conservación Edilicia
- b) Contrato profesional con intervención del Colegio correspondiente a la matrícula
- c) Memoria descriptiva del inmueble
- d) Análisis de las posibles patologías de los elementos estudiados
- e) Programa de remediación y obras de las patologías halladas en los elementos estudiados (únicamente para los casos en que el profesional que realiza el informe técnico sea el mismo que intervenga en las reparaciones). Podrá presentarse en segunda instancia como alcance al informe permitiendo la intervención de un segundo profesional o realizando un contrato ampliatorio de tareas profesionales.
- f) Registro fotográfico de los elementos estudiados
- g) Cronograma de tareas a realizar con la división por fechas del comienzo y fin de cada etapa de obra planteada.
- h) Dos (2) copias de permiso u aviso de obra debidamente completo, de corresponder la realización de obras.
- i) Esquema de armado de protecciones, bandejas y andamios Esc. 1:100 con intervención colegial de la matrícula correspondiente.

2.3.3. DE LOS EFECTOS DEL INFORME TÉCNICO:

Si del informe Técnico y/o la Inspección surge que se han observado deterioros manifiestos en los componentes constructivos de la /s fachada/s, espacios comunes, carteles o marquesinas y/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. Dicha implementación deberá ser autorizada previamente por la Dirección de Inspección de Edificios y Espacios Públicos. El incumplimiento de esta obligación sancionado con las penalidades previstas en el ANEXO III de la presente.

2.3.3.1. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

El profesional actuante deberá presentar el legajo armado con todos los documentos detallados en el punto 2.3.2 por mesa de entradas municipal, abonando el derecho de presentación que corresponda a la misma.

Una vez recibido por la División Mesa de Entradas se otorgará un número de expediente que será el identificadorio del trámite y de los futuros que se incorporen durante el año fiscal. La misma enviará dicho expediente a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos, quien le dará ingreso en sus bases de datos y pondrá el mismo para el visado y lectura de las conclusiones del informe.

Una vez producida la visación de lo informado en el expediente los inspectores de la D.I.E.P. y E.P. practicarán una inspección ocular en la propiedad y constatarán lo que el profesional informara en oportunidad de su estudio, se producirá un Acta de Constatación que se incorporará al expediente en cuestión, dejando una copia para el profesional, que deberá ser obligatoriamente retirada por este o quien designe por vía formal, a los efectos de notificarse de la misma. Si de la inspección surgiera la necesidad de ampliar el informe a lesiones no descriptas o detalles que no fueron incorporados el inspector actuante dejará constancia de las mismas en el acta mentada. De no requerirse ampliaciones del informe se dejara constancia por igual en el acta de constatación y se habilitará al profesional para que solicite el Certificado de Cumplimiento de Conservación.



La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos velará por la celeridad en el cumplimiento de los procesos administrativos conforme al Art. 50 de la Ley 7.647.



2.3.4 TRABAJOS DE REPARACION:

a) Trabajos que requieren permiso:

- I. Reparaciones en fachadas
- II. Reparaciones en balcones, carteles o marquesinas
- III. Reparaciones en estructuras
- IV. Trabajos que superen la altura de un hombre y requieran medios de elevación o sujeción.
- V. Trabajos en silletas o andamios
- VI. Reparaciones en huecos de ascensores o montacargas
- VII. Cambios de barandas en balcones, azoteas o sectores expuestos (cuando requieran trabajos en altura o medios de elevación que deban ser supervisados).
- VIII. Cambio de máquinas o vehículos de ascensores
- IX. Aquellos casos que a consideración de la Municipalidad lo requieran por las características o envergadura de la obra a realizar.

b) Trabajos que requieren aviso:

- I. Todos los que no se hallan contemplados en el inciso "2.3.4 a)".

2.3.5 DISPOSICIÓN GENERAL:

La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos podrá exigir que se solicite el permiso de obra en los casos que por la envergadura de los trabajos a su juicio sea necesario. Los trabajos que no requieran permiso, tendrán que solicitarlo cuando para realizarlos sea necesario instalar vallas, andamios, bandejas, obradores u ocupación temporaria de la acera con materiales de obra, o por la utilización de herramientas o métodos que impidan su libre uso y circulación. Cuando a criterio de la Municipalidad los trabajos de reparación alteren el proyecto original o modifiquen sus características podrá paralizar los mismos y requerir que sean autorizados por la Dirección de Obras Particulares.

Los trabajos de reparación de los deterioros indicados en el Informe Técnico deberán iniciarse dentro de los 60 (Sesenta) 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.

2.3.6. CUMPLIMIENTO DE CONSERVACION

Para el caso de aquellas construcciones en las que el profesional contratado por el consorcio, o por cualquiera de las figuras legales habilitadas y reconocidas en la presente declare no haber detectado patologías, no tener tareas correctivas u ornamentales que requieran permiso o aviso de obra según las detalladas en el 2.3.4. de este, podrá solicitar el "Certificado de Cumplimiento de Conservación", que en todos los casos tendrá una vigencia igual al periodo declarado por contrato profesional visado.

El "Certificado de Cumplimiento de Conservación" será emitido por la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos y llevará la firma y datos de matrícula del profesional o técnico que suscribió el informe aludido en la presente.

de este, podrá someter el
todos los casos tendrá una vigencia igual al periodo de
profesional visado.
El "Certificado de Cumplimiento de Conservación" será emitido por la Dirección de
Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos y llevará la firma y datos de
matrícula del profesional o técnico que suscribió el informe aludido en la presente.
Deberá ser exhibido en un lugar visible de la edificación a los efectos de su rápida

D.I.E.P.Y.E.P.
8/21

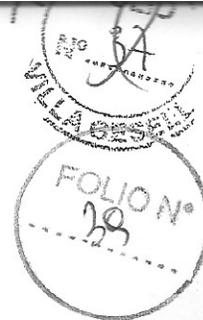
Municipalidad de Villa Gesell

verificación por parte de los inspectores de la Municipalidad, durante el periodo de su vigencia.

Para los casos en los que se haya solicitado permiso u aviso de obra, previo a requerir el Certificado de Cumplimiento de Conservación, se deberá comunicar la finalización de los trabajos ante la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos a los efectos de que esta practique una inspección ocular de los mismos y realice la constatación que será agregada al expediente del trámite. En el caso de detectarse trabajos pendientes o deficiencias a reparar, no será emitido el mencionado Certificado y se le requerirá al consorcio y/o propietario el cumplimiento del mismo.



DIRECCIÓN DE EDIFICIOS PRIVADOS Y ESPACIOS PÚBLICOS



ANEXO II

1. ASCENSORES, MONTACARGAS, GUARDA MECANIZADA DE VEHÍCULOS, ESCALERAS MECANICAS O RAMPAS MOVILES.

1.1 ALCANCES:

Todos los inmuebles que cuenten con instalación de ascensor/es, montacargas, guarda mecanizada de vehículos, escaleras mecánicas o rampas móviles.

1.2. APLICACIÓN:

Será de responsabilidad del titular del dominio o responsable jurídico del inmueble en que se encuentren el o los equipos. Así mismo, el prestador de servicios de conservación y mantenimiento de los equipos será responsable por el incumplimiento de las obligaciones que esta prevé para su función.

El Departamento Ejecutivo Municipal será el encargado, a través de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos de practicar inspecciones, rubricar libros, recibir información relativa a esta, constatar incumplimientos, realizar infracciones y producir clausuras.

1.3. OBLIGACIONES:

El propietario o responsable legal a los efectos de la presente deberá:

- a) Contar con contratación anual de empresa de mantenimiento de equipos elevadores.
- b) Llevar un libro de inspecciones rubricado por el organismo competente del municipio, el cual deberá estar en forma permanente en el inmueble y a disposición de la autoridad municipal. En el que deberá figurar el nombre del propietario o responsable legal y sus respectivos domicilios legales, deberá constar la dirección donde se hallan las instalaciones a conservar, cantidad y tipo de equipos y datos del conservador o empresa, según el modelo que se agrega en el ANEXO III Capítulo II del presente Código de Seguridad.

Se registrara todo cambio de titularidad como así también fecha en la cual la empresa prestataria se hace cargo del servicio indicando nombre, dirección, teléfono, y número de matrícula habilitante del profesional o técnico responsable.

c) Paralizar el funcionamiento de los equipos con notificación a la Municipalidad cuando no pudiera conservar en buen estado una instalación por cualquier causa que fuere.

d) En caso de accidente deberá suspender inmediatamente el uso de los servicios hasta tanto se verifique y apruebe por el organismo Municipal competente su funcionamiento sin perjuicio de las acciones legales a que dicho accidente diera lugar.



1.4. OBLIGACIONES DEL CONSERVADOR

1.4.A Las empresas dedicadas al mantenimiento y conservación de los equipos descriptos en este Anexo, para obtener habilitación deberán:

- a) Contar con un responsable técnico, debidamente matriculado y con incumbencia validada por el Colegio correspondiente.
- b) Estar inscripta en el registro que a los efectos llevara el organismo competente municipal.
- c) Disponer de un local, con telefonía fija para recibir reclamos y llamadas de emergencias, debidamente habilitado por las normativas que regulan el comercio dentro del Partido.
- d) El contrato formalizado con el propietario del inmueble o su representante legal, que deberá ser visado por el Colegio correspondiente a su matrícula. El mismo deberá estar mecanografiado y tener fecha de vigencia dentro del periodo de la contratación y cumplir con la Ley de Sellos de la Provincia de Buenos Aires, en todos los casos las firmas serán originales. No serán admitidos como válidos aquellos documentos que no contengan lo antecedente y/o estén realizados a mano, como así tampoco copias donde las firmas realizadas no sean las originales de las personas intervinientes.

1.4.B OBLIGACIONES DEL SERVICIO A PRESTAR:

1.4.B.1 PARA ASCENSORES, MONTACARGAS Y GUARDAS MECANIZADAS DE VEHICULOS

UNA VEZ POR MES COMO MINIMO

Efectuar limpieza del solado del cuarto de máquinas, selector o registrador de la parada de los pisos, regulador o limitador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tablero, controles, techo de cabina, fondo, hueco, guidores, poleas inferiores, tensor, poleas de desvío de puertas

Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones componentes del equipo.

Verificar el correcto funcionamiento de contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistema de alarma, parada de emergencia, freno, regulador o limitador de seguridad, poleas y guidores de patea de contrapeso.

Constar el estado de tensión de los cables de tracción o accionamiento, así como de sus amarres, control de maniobra y de sus elementos componentes, paragolpes hidráulicos u operadores de puerta.

Constar la existencia de conexión de la puesta a tierra de protección a las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica.

Controlar que las cerraduras, operando en el primer gancho de seguridad, no permitan la apertura de la puerta no hallándose la cabina en el piso y que no se abra en circuito eléctrico.



UNA VEZ POR SEMESTRE COMO MÍNIMO

Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento del cable del regulador o limitador de velocidad, del cable o cinta del selector o registrador de las paradas en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislamiento y amarre.

Limpieza de guías.

Efectuar pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina y del contrapeso, cuando este lo posee.

1.4.B.2 PARA ASCENSORES HIDRAULICOS (Componentes electromecánicos)

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

a) Interior de cabina:

1. Realizar viajes de ascenso y descenso.
2. Chequeo de botonera de cabina y exteriores.
3. Verificación de sistema de seguridad, alarma y parada.
4. Funcionamiento de indicadores de posición.
5. Verificación de ruidos.
6. Verificar doble circuito de iluminación y luz de emergencia.
7. Verificar si con puerta abierta el ascensor no funciona (todas las puertas).
8. Verificar cerraduras y sistema de trabas.
9. Controlar nivelación en cada piso (no mayor a 20 mm).

b) Sala de máquinas

10. Control de existencia de matafuegos y su vencimiento.
11. Control de correcta iluminación y ventilación.
12. Tablero de fuerza motriz (Fusibles, interruptores, puestas a tierra).
13. Control de maniobras (Limpieza, bornes, fusibles, sensores).

c) Hueco y Techo:

14. Verificación de amarres y limpieza.
15. Fijación de cables de acero.
16. Bastidor de contrapeso.
17. Guíadores superiores.
18. Verificar que la puerta de cabina hace tope en la goma, limpiar carriles.
19. Verificar ruedas, chequear la tensión de las correas y cables de sincronización.
20. Verificar holguras entre montaje de cierre y hoja, enclavado de palanca.
21. Pesador de carga.
22. Sala de poleas.
23. Dispositivo de parada en el techo de cabina.

d) Foso:

24. Limpieza.
25. Guíadores inferiores, ajuste y estado de colizas.



UNA VEZ POR SEMESTRE COMO MÍNIMO

a) Hueco y techo:

1. Limitador de velocidad.
2. Prueba de paracaídas.
3. Dispositivo de seguridad de final de recorrido.
4. Control de límites de finales.
5. Cables de tracción (estado superficial, alambres cortados, tensado).
6. Engrasar los ejes de las puertas y piñón de reenvío.
7. Limpieza y verificación de guías, lubricación, estado de grampas.

b) Foso

8. Verificar polea tensora y estado del cable.
9. Paragolpes del coche.
10. Lubricar paracaídas, revisar huelgos, articulaciones.
11. Estado de los cables colgantes.

1.4.B.3 PARA ASCENSORES HIDRAULICOS (Componentes hidráulicos)

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

1. Comprobación de hermeticidad de la guarnición del pistón.
2. Comprobación de hermeticidad del distribuidor y cañería.
3. Control del nivel de aceite y su estado de conservación.
4. Comprobación de emergencia manual-batería.

UNA CADA 3 (TRES) MESES COMO MÍNIMO

1. Limpieza de filtro principal y filtro grupo-válvulas.
2. Control presión mínima y máxima.
3. Comprobación de funcionamiento de válvula paracaídas.
4. Comprobación de contrapresión de cable flojo.
5. Renivelación.

1.4.B.4. PARA ESCALERAS MECÁNICAS

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

Efectuar limpieza del lugar de emplazamiento de la máquina propulsora, de la máquina, del recinto que ocupa la escalera y del dispositivo de control de maniobra.

Ejecutar la lubricación de las partes tales como: cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones.

Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de parada para emergencia y de freno.

Comprobar el estado de la chapa de peines. Su reemplazo es indispensable cuando se halle una rota o defectuosa.

Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección a las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.



UNA VEZ POR SEMESTRE COMO MÍNIMO

Ajustar la altura de los peines y porta peines.

Verificar que todos los elementos y dispositivos de seguridad funcionen y accionen correctamente.

1.4.B.5. PARA RAMPAS MÓVILES

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

Efectuar la limpieza del cuarto de máquinas, de la máquina y del control de maniobras.

Efectuar la lubricación de las partes tales como cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.

Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobras, freno, interruptores, finales de recorrido y dispositivo de detención en marcha ante posibles obstáculos de 1,60 mts. de altura en el recorrido.

Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección a las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

Constatar el estado de los cables de tracción y amarre.

UNA VEZ CADA 6 (SEIS) MESES COMO MÍNIMO

Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente.

1.4.B.6 PARA RAMPAS MÓVILES CON EQUIPO DE ACCIONAMIENTO HIDRÁULICO

UNA VEZ POR MES COMO MÍNIMO

Comprobar el nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica y completar en caso de ser necesario.

Verificar que no se produzcan fugas de aceite en uniones de tuberías o mangueras, y ajustar en caso necesario.

Controlar la hermeticidad del cilindro y examinar que no presente rayaduras el vástago. Normalizar en caso necesario.

UNA VEZ CADA 3 (TRES) MESES COMO MÍNIMO

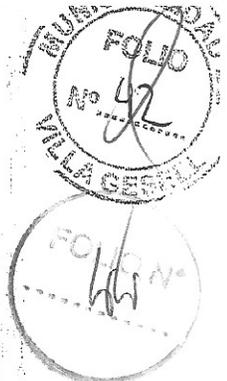
Controlar el funcionamiento del conjunto de válvulas y proceder a su ajuste y regulación en caso de ser necesario. Efectuar la limpieza de los filtros. Eliminar el aire en el sistema hidráulico. Controlar el funcionamiento de la bomba y medir la velocidad.

1.4.B.7 GENERALIDADES:

Todos los repuestos y accesorios que se utilicen deberán cumplir con las Normas IRAM o Normas Internacionales.

En todos los casos se deberá dejar constancia escrita en el libro de actas de la máquina, sobre el mantenimiento realizado y/o el cambio o reparación de partes





1.4.C OBLIGACIÓN DE DENUNCIAR DEL CONSERVADOR

En el supuesto que el propietario o responsable jurídico del inmueble disponga no realizar las reparaciones necesarias para la seguridad del funcionamiento, la empresa que tenga a su cargo el mantenimiento deberá comunicar la situación en forma inmediata a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos.

1.4.D CAMBIO DE EMPRESA DE CONSERVACIÓN

El propietario o responsable jurídico del inmueble podrá bajo su responsabilidad disponer el cambio de la empresa encargada del servicio de mantenimiento, notificando a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos con una antelación de por lo menos cinco (05) días, a los efectos de asentarse el nuevo prestador habilitado conforme al inciso 1.4 de ese Capítulo. Para el caso, el reemplazante asume todas las obligaciones de su antecesor, debiendo ejecutar todos los arreglos o trabajos necesarios para asegurar óptimas condiciones de funcionamiento y seguridad de las instalaciones.

La Municipalidad reconoce a la empresa prestadora del servicio el derecho a retirarse de la conservación o mantenimiento de una instalación, siempre que comunique fehacientemente su decisión al propietario, junto con la solicitud de retiro constando ambas en el libro de actas de la máquina y se notifique a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos de tal circunstancia.

Para el caso deberá responder por las reclamaciones que pueda formular el propietario, a quien se le notificará por cedula lo resuelto, emplazándolo para proponer el reemplazante dentro de los cinco (05) días de notificado.

1.4.D LIMITES EN CANTIDAD DE MAQUINAS A CONSERVAR

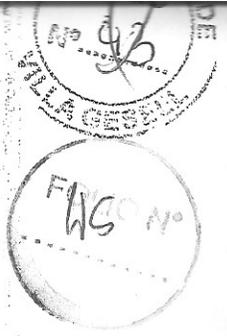
La empresa prestataria, como persona jurídica, no tendrá límites en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un (01) representante técnico cada 200 máquinas como máximo.

1.5 GENERALIDADES SOBRE NUEVAS INSTALACIONES

Los ascensores nuevos a instalarse deberán cumplir con las Normas IRAM 3681-1, IRAM 3681-3, IRAM 3681-4, IRAM 3681-5, IRAM-NM 267, Ley 962: Accesibilidad física para todos, Ley Nacional Nro. 24.314: Accesibilidad de personas con movilidad reducida, Ley Provincial Nro. 10.592: Régimen jurídico básico e integral para las personas discapacitadas, Ley 27.044 de jerarquía Constitucional: Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad.

En todos los casos los proyectos de nuevos ascensores deberán ser aprobados previamente por la Dirección de Obras Particulares mediante las normas vigentes





CAPITULO I

1. SEGURIDAD ANTISINIESTRAL - INSTALACIONES ELECTRICAS - INSTALACIONES DE GAS

ILUMINACIÓN DE ENERGÍA

1. ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA:

El establecimiento deberá contar con luminarias de energía autónomas, con una potencia no inferior a los 20W y una autonomía de 4 a 5 horas, en la cantidad que resulte del informe del informe realizado por el profesional, técnico o Bomberos Voluntarios de Villa Gesell en el inciso 2.2 del presente Capitulo.

1.2. REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA LUMINARIA:

Estas iluminarias deberán estar en funcionamiento en un lapso no mayor a los 0,05 segundos de producido el corte de energía eléctrica de red.

1.2.3 PREVENCIÓN RIESGO ELÉCTRICO

Informe de Instalación eléctrica en donde se incluya esquema unifilar y croquis de distribución del sistema eléctrico, firmado por un profesional o técnico matriculado, Deberá contar con llaves termomagnéticas, disyuntores diferenciales y puesta a tierra.

Se cumplirá lo establecido en el reglamento para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles, de líneas aéreas y subterráneas de la Asociación Argentina de Electrotecnia (AEA). Los materiales, equipos y aparatos eléctricos que se utilicen estarán claramente identificados con la certificación del instalador matriculado, dejando expresa constancia de corresponder en los estudios técnicos.

Las instalaciones y equipos eléctricos de los establecimientos, deberán cumplir con las prescripciones necesarias para evitar riesgos a personas o cosas.

Toda estructura metálica, tanto en establecimiento como las instalaciones eléctricas deberá ser conectada eléctricamente a tierra mediante jabalinas, a fin de obtener una resistencia igual o menor a la requerida por la norma para el uso del establecimiento.

1.2.4. TENSION DE SEGURIDAD:

Se considerará como tensión de seguridad, hasta 12 volt.

1.2.5. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO:

Todos los trabajos de mantenimiento deberán ser realizados por personal matriculado, debidamente autorizado por la correspondiente matrícula y por el titular del establecimiento para su ejecución. Quienes serán únicos responsables en caso de producirse accidentes o siniestros que puedan emerger de dicha actividad.



Las salas de máquinas y/o tableros de electricidad, deberán estar libres de objetos almacenados que no sean propios del lugar, y pintados sus elementos constitutivos, conforme a normas IRAM. Deberán ser construidos de materiales no higroscópicos e incombustibles según la normativa vigente, contando además con medios de protección previstos en esta, señalética de emergencia adecuada y luminaria autónoma. Dentro de las salas de máquinas o recintos de tableros deberá ubicarse como mínimo un matafuego triclase de 5 kg, que se ubicara según norma.

Los equipos y materiales que se utilicen en instalaciones eléctricas, cumplirán con las normas técnicas correspondientes. En caso de no estar normalizados deberán asegurar las prescripciones de la presente norma.

INSTALACIONES DE GAS

1.2.7. PREVENCIÓN DE FUGAS

Obligación de conservar la instalación:

Alcance: Viviendas multifamiliares o colectivas, edificios destinados a uso comercial, hotelero, hotelero no convencional, unidades turísticas fiscales, bares, restaurantes, casas de té, establecimientos escolares y todo aquel que tenga concurrencia de público.

GAS LICUADO ENVASADO: Los propietarios, encargados, o responsables ante la Ley de la administración del inmueble deberá realizar un informe de instalación de gas en donde conste que se han realizado las pruebas de hermeticidad, colocación de protecciones y ventilaciones correspondientes, necesarias para su funcionamiento, firmado por un Gasista matriculado inscripto en BAGSA, con matrícula habilitada en la prestadora. Dicho informe tendrá una vigencia de 3 años, y podrá ser solicitado por el personal de la Municipalidad en ocasión de practicarse inspección en la propiedad.

En caso de no poseer suministro, se deberá entregar una nota firmada por el titular del establecimiento con el compromiso que, si en un futuro contara con éste servicio, realizará el estudio de hermeticidad aludido.

2. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO Y EVACUACIÓN

2.1. GENERALIDADES:

La protección contra incendios comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben observar en todos los ambientes de los establecimientos mencionados en los incisos 2.2, 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6, de la presente.

Salidas de emergencia: la misma deberá contar con Puertas con barral antipánico o serán de tipo vai-ven que permitan su apertura hacia fuera y que optimicen la correcta evacuación del establecimiento.

Escaleras: las mismas tendrán un ancho mínimo de 1,10 m y deberán contar con doble baranda y antideslizante en la totalidad de los escalones, señalización y

Salidas de emergencia: la misma deberá contar con Puertas con barral antipánico o serán de tipo vai-ven que permitan su apertura hacia fuera y que optimicen la correcta evacuación del establecimiento.

Escaleras: las mismas tendrán un ancho mínimo de 1,10 m y deberán contar con doble baranda y antideslizante en la totalidad de los escalones, señalización y sistema de iluminación de emergencia.

D.I.E.P. Y.E.P.
17/21



Pinturas: Las pinturas a utilizar dentro del establecimiento, deberán ser ignífugas, intumescentes y/o retardantes del fuego, aprobadas por organismos estatales, al igual que las técnicas de aplicación.

Pasamanos: Los pasamanos se instalarán para escaleras, no pudiendo ser inferior su altura a la establecida por el Código de Edificación vigente.

Escaleras principales: Son aquellas que tienen la función del tránsito peatonal vertical. A la vez construyen los caminos principales de intercomunicación de plantas.

- a) Su diseño deberá obedecer a la mejor técnica para el logro de la mayor comodidad y seguridad en el tránsito por ella. Se proyectará con superposiciones de tramo, preferentemente iguales o semejantes para cada piso, de modo de obtener una caja de escaleras regular extendida verticalmente a través de todos los pisos sobre elevado.
- b) Su acceso será fácil y franco a través de lugares comunes de paso.
- c) Serán preferentemente accesibles desde el vestíbulo central de cada piso.
- d) No se admitirá la instalación de montacargas en la caja de escalera.
- e) La operación de éstos no deberá interferir el libre tránsito, por los lugares comunes de paso y/o vestíbulos centrales de piso.

Escaleras Secundarias: no constituyen medio de escape. Son aquellas que intercomunican sólo algunos sectores de plaza o zonas de la misma.

Rampas. Pueden utilizarse rampas en reemplazo de escaleras de escape, siempre que tengan partes horizontales a manera de descansos en los sitios donde la rampa cambia de dirección y en los accesos. La pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizante. Serán exigibles las condiciones determinadas para las cajas de escaleras.

2.2 ANALISIS DE SITUACIÓN:

Los establecimientos deberán presentar original y 1 Juego de copias de un Estudio de Carga de fuego con factor ocupacional, constancia de capacitación de uso de extintores, plan de evacuación y croquis de elementos de lucha contra incendio realizados por un profesional matriculado, Ingeniero, Licenciado en Seguridad e Higiene, Técnico o Bomberos Voluntarios de Villa Gesell. Todos los estudios deben pasar por el Colegio Profesional correspondiente.

2.2.1. MATERIALIDAD DE LA EDIFICACIÓN:

Los establecimientos, como todas las obras complementarias y las necesarias para los equipos, deberán construirse con materiales resistentes al fuego, que le permita soportar, sin derrumbarse, la combustión de los elementos que contengan, permitiendo la evacuación de las personas que los ocupan, sin poner en riesgo las vidas, bienes y derechos de terceros.

2.2.3 ESTRUCTURAS:

En la ejecución de estructuras portantes y muros en general se emplearán materiales incombustibles, cuya resistencia al fuego se determinará acorde al riesgo, a la carga de fuego, y al tipo de ventilación existentes.

2.2.4. AREAS DE TRABAJO:

Los establecimientos deberán mantener las áreas de trabajo limpias y ordenadas, con retiro continuo de residuos, colocando para ello recipientes de material incombustible, con tapas de cierre por gravedad o automático, de igual material.

2.2.5. ESTIBAS:

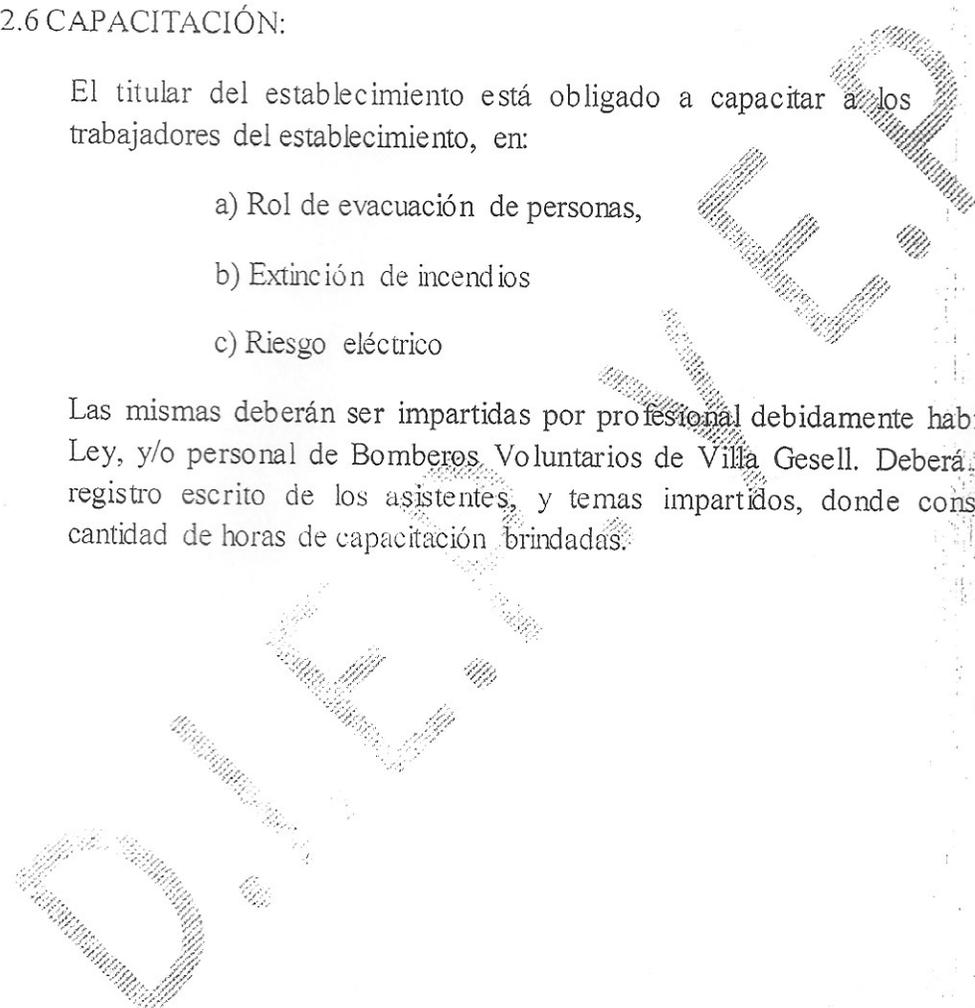
En los depósitos, la distancia mínima entre la parte superior de las estibas y el techo o cielo raso, será de 1 un metro, y las mismas serán accesibles, efectuando para ello, el almacenamiento en forma adecuada. Cuando existan estibas de distintas clases de materiales, se almacenarán alternadamente las combustibles con las no combustibles. Todas las estanterías deberán ser de material incombustible.

2.2.6 CAPACITACIÓN:

El titular del establecimiento está obligado a capacitar a los trabajadores del establecimiento, en:

- a) Rol de evacuación de personas,
- b) Extinción de incendios
- c) Riesgo eléctrico

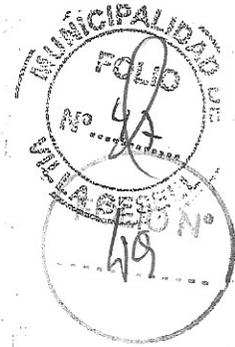
Las mismas deberán ser impartidas por profesional debidamente habilitado por la Ley, y/o personal de Bomberos Voluntarios de Villa Gesell. Deberá guardarse un registro escrito de los asistentes, y temas impartidos, donde constara fecha y cantidad de horas de capacitación brindadas.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



CAPITULO II

3. PREVENCIÓN y MITIGACIÓN DE INCENDIOS

3.1. MATAFUEGOS:

La ubicación, cantidad, tipo y capacidad de extintores, se determinará según las características y áreas del establecimiento, la importancia del riesgo la carga de fuego, las clases de probables fuegos involucrados, según dictamine el personal especializado detallado en el inciso 2.2. y dentro de los términos allí establecidos.

3.2. CORTES DE SUMINISTROS.

Deberán ubicarse a una distancia inferior a 5 metros de la línea municipal. En el nivel de acceso existirán elementos, llaves u otros, que permitan cortar el suministro de gas, electricidad y cualquier otro fluido inflamable que abastezca al establecimiento, debiendo estar debidamente señalado.

3.3. SUPERFICIES TRANSITABLES:

Los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, a tal efecto las escaleras, rampas y desniveles deberán contar con medidas precautorias en esa materia, cerámicos antideslizantes o mediante la instalación de cintas antideslizantes de 5 cm. como mínimo, e instaladas en cada nariz de escalón o peldaño a 5 cm. Se deberá ubicar en cada borde lateral y a 5 cm. del filo de escalón o nariz.

3.4 PROTECCIONES FIJAS CONTRA INCENDIOS:

En caso de que por sus características la edificación cuente instalaciones fijas contra incendios, se asegurará mediante línea de suministro de energía y/o equipos especiales autónomos, el funcionamiento del sistema de bombas jockey para incendio, de las bombas elevadoras o abastecedoras de agua, ascensores contra incendio, de todo otro sistema directamente afectado a la extinción, mitigación, contención y/o evacuación, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica en caso de siniestro o conato de incendio.

3.5. VENTILACIONES:

El sistema de ventilación forzada, calefacción, refrigeración, deberá contar con un sistema que impida automáticamente la propagación de la combustión y/o de sus productos.



CAPITULO III

4. HIGIENE Y SEGURIDAD

4.1. SEÑALETICA:

La línea de evacuación de edificios, previamente programada por el análisis de riesgo, al igual que los medios de escape de estacionamientos, con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), deberán ser señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, fabricadas en plástico de alto impacto, fondo verde y letras blancas. En caso de ser alimentadas por energía eléctrica ésta será de baja tensión con artefactos alimentados por batería de gel de libre mantenimiento, con potencia no inferior a 8W y una autonomía no inferior a 4,5 horas.

4.2. ALCANCES:

Todo establecimiento comprendido dentro de los alcances de la presente deberá contar con señalización

Las instalaciones de servicios que sean realizadas en forma exterior al establecimiento también cumplirán con la identificación de colores conforme a Norma IRAM.

4.3. CONSERVACION DE LA SEÑALIZACIÓN:

Todas las señalizaciones deberán conservarse en perfectas condiciones de uso y visibilidad.

4.4. HIGIENE y SEGURIDAD EN LO RELATIVO A OBRAS Y TRABAJOS:

Será de cumplimiento obligatorio lo normado por la Ley 19.587 y sus modificatorias.



ANEXO III

5. SANCIONES

Para los casos de incumplimiento de lo descripto en los artículos de la presente Ordenanza y sus Anexos, la Municipalidad, a través de sus inspectores confeccionara las actas de infracción pertinentes y el Juzgado de Faltas Municipal aplicará las mismas según el presente cuadro:

5.1. INFRACCIONES

Las infracciones a la presente serán sancionadas con multas previstas en la normativa de faltas establecidas para esta materia. En el caso de gravedad por omisión de mantenimiento, asistencia técnica y/o reparación se podrá disponer la clausura de la edificación, equipo, zonas o sectores conjuntamente con la multa que se imponga, la clausura podrá disponer en forma preventiva al comprobarse la gravedad de la infracción.

5.2. CUADRO DE MULTAS

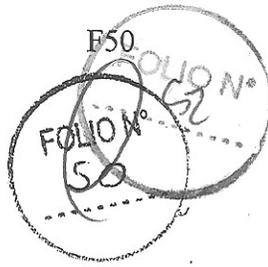
1. No presentar informe técnico de conservación	10.000 Mult.
2. No contar con certificado de conservación edilicia	5000 Mult.
3. No contar con permiso de obra	3000 Mult. y Paralización
4. No contar con aviso de obra	1000 Mult y Paralización.
5. No poseer cartel de obra con datos del profesional y la obra	500 Mult.
6. Derrumbes, caídas de materiales u elementos (total o parcial)	10.000 Mult. y Clausura
7. No armar bandejas de protección contra caída de escombros	5000 Mult.
8. No reparar los daños consignados en el informe técnico	10.000 Mult.
9. Impedir el paso de los inspectores municipales o entorpecer su labor	10.000 Mult.
10. No presentar actas de designación de administración	1000 Mult.
11. No contar con empresa conservadora de ascensores y/o montacargas	5000 Mult.
12. No contar con libro de actas rubricado de ascensores y/o montacargas	3000 Mult.
13. Empresa conservadora sin habilitación municipal (infracción en cabeza del conservador)	5000 Mult.
14. Falta la firma de representante técnico en el libro de inspección de conservación del ascensor o instalación electromecánica (infracción en cabeza del conservador)	3000 Mult.
15. El ascensor no se encuentra declarado en planos de obra	5000 Mult y Clausura
16. No poseer cintas antideslizantes en escaleras	1000 Mult.
17. No poseer luces de emergencia autónomas	3000 Mult.
18. No poseer matafuegos según necesidad	5000 Mult.
19. No contar con cartelería de emergencia	1000 Mult.
20. No poseer barandas en escaleras o balcones	3000 Mult. y Clausura
21. No acatar clausura o inhabilitación de máquinas o sectores de la edificación.	10.000 Mult.
22. Violar, dañar o tapar total o parcialmente Fajas de Clausura	5000 Mult.
23. No conservar carteles o marquesinas	5000 Mult.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



DEPARTAMENTO EJECUTIVO

VISTO que han sido corregidas las observaciones de esta Secretaría y que ha sido favorable la opinión expresada por Defensa Civil según lo indicado a Fs. 27, se ELEVA el presente proyecto de Ordenanza Código de Seguridad Edilicia al departamento de referencia a fin de su consideración y posterior dictamen.

Saluda atte.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

Villa Gesell, 22 de junio de 2022


Eliandari Sabatini Giménez
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Villa Gesell

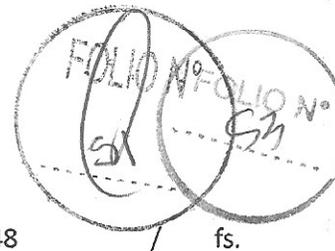




PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

C.E. Exp. 3048



VISTO

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires, art. 192, inc. 4, Ley Orgánica de las Municipalidades, arts. 27, incisos 1, 2, 8,9, 15, 18 y cc., Ordenanza 1847/02 que establece los lineamientos generales para la conservación y estudio de las fachadas, carteles, marquesinas y voladizos; la Ordenanza 961/92 que reglamentó las normas municipales conocidas como "Código de Edificación del Partido de Villa Gesell"; La Ordenanza 2431/11, "Reglamento de Ascensores, montacargas, guarda mecanizada de vehículos, escaleras mecánicas y rampas móviles";

La Ley Nacional 19.587 Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Ley Provincial 11.459, Regulación para la Radicación y Habilitación de Industrias; y

CONSIDERANDO:

Que en el Partido de Villa Gesell tienen suma importancia la normativa de orden nacional, provincial y local destinada a adoptar medidas para proteger la salud y la vida en torno a los espacios físicos destinados a comercios, industrias, servicios, actividades deportivas, culturales, recreativas, de administración pública, e incluso de vivienda multifamiliar;

Que de acuerdo a la actividad y a las características edilicias, el municipio de Villa Gesell, en cumplimiento de sus obligaciones, exige a los propietarios, administradores y a los usuarios de inmuebles cumplir con un mantenimiento periódico de las construcciones, revisión de instalaciones y presentación de informes técnicos, a los efectos de garantizar la seguridad edilicia y a través de ella de la ciudadanía en general;

Que la Ley Nacional 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo establece como fundamental las normas de protección para el control de siniestros como incendios, fallas de protección eléctrica y seguridad de las personas, como así también el almacenamiento de sustancias entre otras cuestiones, e indica una revisión anual de las condiciones de seguridad;

Que es tarea de la Municipalidad la aplicación de las normas emanadas por el Honorable Concejo Deliberante y que estas deben responder a principios que necesariamente se deben adecuar a la realidad y practicidad que va cambiando con el paso del tiempo y el crecimiento de la ciudad;

Por todo lo expuesto esta Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos eleva la presente propuesta de Ordenanza a sus efectos y acciones que estime corresponder;



PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1º: Los propietarios, encargados, apoderados y/o administradores de inmuebles construidos en todo el Partido estarán obligados a conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad y habitabilidad para la prevención de accidentes que pudieran derivar de la falta de ella.-----

Artículo 2: Los inmuebles que sean destinados a viviendas multifamiliares deberán presentar ante la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos un informe técnico suscripto por un profesional o técnico con incumbencia en la materia, conteniendo el estudio de las posibles patologías de todos los elementos descriptos en el "ANEXO I". Su periodicidad estará determinada por la antigüedad de construcción según tabla del mismo anexo.-----

Artículo 3: Los inmuebles destinados a hotelería, incluyendo la modalidad no convencional, Spa, y otros que cumplan la finalidad análoga, estarán obligados en los mismos términos del Artículo 2.---

Artículo 4: Los bares, restaurantes, confiterías, casas de té, discotecas, gimnasios, establecimientos educativos, salones de fiestas, unidades turísticas fiscales de playa, paseos comerciales, salas de juegos, video juegos y todo otro que no se encuentre descripto por su uso en el presente, y que a criterio de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos sea de interés, estarán obligados a la presentación de un informe técnico con el estudio de las posibles patologías de todos los elementos descriptos en el "ANEXO I". La periodicidad de presentación del informe técnico será determinada por la tabla del mismo anexo.-----

Artículo 5: Los administradores de consorcios estarán obligados a realizar la presentación anual de la copia del acta de asamblea en la que fueran designados como tales, dicha presentación se realizará por expediente dirigido a la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos, en caso de finalizar dicha función también será obligación de este comunicar esta circunstancia en los mismos términos anteriores.-----

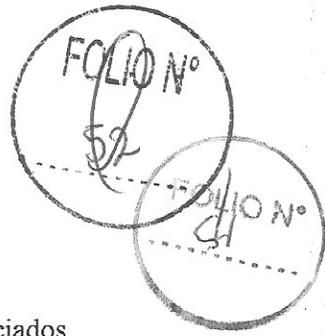
Artículo 6: Los inmuebles que por sus características posean ascensores, montacargas, guarda coches y/o cualquier otro medio de elevación vertical electromecánica deberán cumplir con lo establecido en el "ANEXO II" de la presente norma.-----

Artículo 7: Las instalaciones eléctricas de totalidad de los inmuebles edificados en el Partido deberán cumplir con lo establecido en "ANEXO II" Capítulo I.-----



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



Artículo 8: Los inmuebles destinados a vivienda multifamiliar y aquellos enunciados en el Artículo 4 deberán cumplir con lo establecido en el "ANEXO II" Capítulo 2 en materia de prevención de Riesgos de Incendio y Siniestros.-----

Artículo 9: Las obras en construcción deberán cumplimentar con lo establecido en "Anexo II Capítulo 3" en materia de Seguridad e Higiene.-----

Artículo 10: Ante infracciones a la presente Ordenanza, la Dirección de Inspección de Edificios y Espacios Públicos, o la dependencia que la reemplace, procederá a labrar las actuaciones contravencionales, conforme el ANEXO III de la presente y ley 8751.-----

Artículo 11: Deroganse las Ordenanzas 1847/02 y 2431/11.-----

Artículo 12: De forma.-----



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

ANEXO I

1.1 TITULO

Este cuerpo de normas será conocido y citado como "Código de Edilicia del Partido de Villa Gesell" y será denominado en adelante el "Código".

1.2. AMBITOS

1.2.1. AMBITO TEMATICO

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen en todos aquellos asuntos relacionados directos o indirectamente con las edificaciones ya realizadas, de edificios, estructuras, carteles, marquesinas, salientes, arcos e instalaciones complementarias de ellos, los volúmenes edificados y todos aquellos aspectos que tengan relación con ellos dentro del Partido.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código en cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.2.2. AMBITO JURIDICO Y TERRITORIAL

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, localizadas dentro de la jurisdicción territorial del Partido de Villa Gesell, cualquiera fuere su afectación.

1.2.3. AMBITO TEMPORAL

Los expedientes que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia del Código, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se considerarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de su ingreso, cuando cuenten con documentación completa. La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Públicos evaluará cada caso a los fines de verificar si la documentación está en condiciones de ser aprobada. Podrán solicitar correcciones o agregar algún elemento complementario faltante y de no cumplir con los requisitos establecidos, rechazará el procedimiento o solicitudes, el que deberá gestionarse encuadrado en las normas del presente Código. Las obras iniciadas antes de entrar en vigencia el presente Código se regirán de acuerdo a lo estipulado en el punto XX

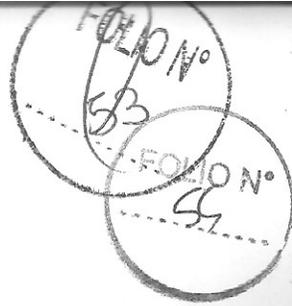
Los Expedientes nuevos que se tramiten cuando se encuentre en vigencia el Código, deberán presentar la documentación requerida para el caso.

1.3. AUTORIDAD DE APLICACION



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1.3.1. COMPETENCIA

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Villa Gesell, será la Autoridad de Aplicación del presente Código, a través de la secretaría de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos.

1.3.2. FACULTADES Y DEBERES

Serán Facultades y Deberes de la Autoridad de Aplicación:

- a) Evaluar con periodicidad anual los resultados de la aplicación de sus Normas y proponer cada dos años como mínimo las reformulaciones que resulten convenientes al presente Código.
- b) Intervenir en la gestión de obras de conservación originadas en el sector público o privado que, por su índole o magnitud, involucren transformaciones significativas en la seguridad de las personas y la edificación, con el objetivo de compatibilizar dichas obras con los criterios de seguridad establecidos por el presente Código.
- c) Analizar y dictaminar sobre el encuadre de las propuestas que se presenten con relación a los objetivos y normativas de éste Código.
- d) Coordinar la gestión de acciones y obras que concurren a cumplimentar las previsiones de este Código.

1.4. PUBLICACION DEL CODIGO

La publicación del presente Código será realizada por el Departamento Ejecutivo Municipal. En las sucesivas modificaciones no podrá alterarse la continuidad del articulado. Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente, reemplazando al artículo modificado o sustituido.

1.5. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

1.5.1 GLOSARIO

Inmueble: Son inmuebles los que por su naturaleza se encuentran por sí mismo inmovilizados, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman superficies y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre. Conforme lo establece el Código Civil y Comercial de la República Argentina.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

Edificación: Se considera edificación a los efectos de la aplicación de este Código, a todas las construcciones realizadas con materiales resistentes que esté destinada para el desarrollo de la actividad humana, o sirva como complemento de ella:

Vivienda: Se considera vivienda a todas las edificaciones, lugares protegidos o construcciones destinadas a que las personas habiten de forma transitoria o permanente y cuente con una puerta de acceso, como mínimo, medios para cocinar alimentos y espacio o instalaciones para brindar un servicio sanitario o baño.

Vivienda Colectiva o Multifamiliar: Se considera a las edificaciones de dos o más unidades habitacionales, cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todos o varias de ellas; también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, agua corriente, desagüe cloacales y pluviales).

Inmuebles destinados a usos diferentes a viviendas (hoteles, spa, etc): Se entenderán como tales los que por sus características desarrollen este rubro comercial, se encuentren habilitados o no por la legislación nacional, provincial o local.

Carteles: Serán carteles a los efectos de este Código todos aquellos que contengan elementos de anclaje, amure, estructuras metálicas, de madera o cualquier material que sirva para sujetarlos y se hallen colocados en la línea municipal, o vereda, ya sea amurados al suelo o suspendidos de él.

Marquesinas: Serán consideradas como tales a los efectos del presente a los carteles que posean desarrollo horizontal sobre el frente de la fachada y se emplacen en la línea de construcción de la edificación, también aquellos que por su especie conformen aleros en las entradas de las construcciones y tengan sujetos, adheridos, anclados o insertos cartelera, sin importar el material con el que estén hechos.

Balcón: Se entenderá como balcón a toda ventana abierta hasta el suelo de un ambiente, con prolongación voladiza y con baranda. Aquellas estructuras sostenidas por soportes de madera, ménsulas o materiales monolíticos que proyecten sombra.

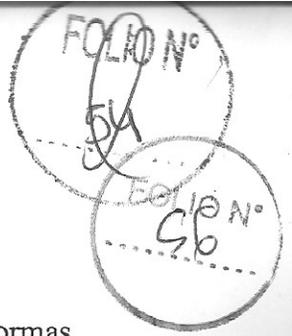
Balcón francés: Se entenderá como balcón francés a toda ventana abierta hasta el suelo de un ambiente, que posea medios de protección contra caídas o barandales.

Barandas: Elemento de protección contra caídas que se emplaza en el borde de balcones, balcones franceses, escaleras, rampas de acceso y todo otro espacio que por sus características pudiera ocasionar la caída de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



personas. Su altura no podrá ser inferior a la establecida por las normas determinadas previamente.

Ascensor: Se considerara como tal a cualquier medio de elevación vertical diseñado o utilizado para elevar personas o transportar materiales. No importando los medios mecánicos, electrónicos o de fuerza utilizados para tal fin.

Montacaragas: Se considerara como tal en el alcance del presente Código a cualquier medio de elevación vertical diseñado o utilizado para la elevación de cargas o transporte de materiales. No importando los medios mecánicos, electrónicos o de fuerza usados para ello.

Escalera mecánica: Serán escaleras mecánicas los medios de transporte inclinados cuyos escalones se muevan de abajo hacia arriba o en sentido inverso, propulsados por elementos mecánicos u electrónicos y que no posean intervalos de espera.

Guarda mecanizada de vehículos: Serán los artilugios mecánicos utilizados para la elevación de vehículos en garajes o afines.

2. INFORME TECNICO

2.1. Viviendas Multifamiliares

Las viviendas destinadas a uso multifamiliar deberán ser conservadas en condiciones de seguridad para las personas que las ocupen. Los profesionales o técnicos con incumbencia que realicen los estudios de conservación y patologías deberán, como mínimo, analizar los siguientes elementos del inmueble:

- a. Balcones.
- b. Parapetos de terrazas y azoteas.
- c. Ornamentos superpuestos aplicados o en voladizos o fachadas en muros externos e internos.
- d. Barandas, barandales y balustres.
- e. Soportales, marquesinas y toldos.
- f. Estructura resistente expuesta en fachadas internas, externas y medianeras.
- g. Antepechos y dinteles.
- h. Muros de carga y frisos. Cargas perimetrales en azoteas o terrazas.
- i. Carteles y letreros.
- j. Maceteros.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

- k. Enlucidos, paneles premoldeados, mayólicas, mármoles, azulejos, cerámicos, maderas, chapas metálicas y todo otro tipo de revestimiento utilizado en la construcción.
- l. Cuerpos salientes y cerramientos de cualquier material.
- m. Carpinterías metálicas, o de madera y todo otro tipo de material, con la totalidad de sus componentes constructivos y sus cerramientos.
- n. Desagües, ventilaciones, instalaciones de aire acondicionado o cualquier aditamento complementario a fachadas o muros medianeros.
- o. Rejas, portones, puertas, celosías, postigones, etc.
- p. Antenas, cámaras de video, sirenas de alarmas y cualquier otro elemento que no constituya parte de la construcción, pero se halle adherido mediante cualquier método a la misma.
- q. Patios de aire y luz.
- r. Pasillos, palieres, y todo espacio común del consorcio o de la propiedad.
- s. Pisos y cielorrasos de espacios comunes
- t. Instalaciones complementarias expuestas

Los elementos constructivos que no estén descriptos en la presente nómina y que por la condición particular del proyecto del edificio estén ubicados en la proximidad de la vía pública, y/o muros divisorios serán considerados en los alcances del presente Artículo.

2.2 De los Plazos de presentación de los informes técnicos

- 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

- c) Otras construcciones no descriptas:
Periodicidad de presentación según criterio debidamente fundado por la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos.

2.2.3. Generalidades:

La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos podrá requerir una periodicidad menor para la presentación del Informe Técnico, si lo considera necesario para salvaguardar la seguridad pública, como así también el profesional actuante podrá sugerir una inspección y nuevo informe, en un tiempo menor a los tres (3) años, sujeto a la aprobación Municipal.

2.3 De las tramitaciones:

2.3.1. PRESENTACIONES:

El profesional o técnico contratado por el propietario el 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 deberán presentar ante las autoridades administrativas un informe sobre el estado de conservación de la/s fachada/s, espacios comunes, marquesinas y carteles, incluyendo, como mínimo, todos los elementos detallados en el punto 2.1 establecido en el presente "ANEXO I".

El informe técnico deberá ser suscripto por un profesional matriculado y registrado en el municipio; deberá contar con la visación del Colegio Profesional correspondiente y la constancia del aporte a la Caja de Previsión Social, los mismos deberán ser presentados por Mesa de Entradas abonando el derecho de presentación previsto a tal fin.

2.3.2 DOCUMENTACION A PRESENTAR:

En todos los casos la presentación deberá respetar el armado del legajo, en orden y cantidad, según el presente detalle:

- a) Caratula de Presentación de Informe Técnico de Conservación Edilicia
- b) Contrato profesional con intervención del Colegio correspondiente a la matrícula
- c) Memoria descriptiva del inmueble
- d) Análisis de las posibles patologías de los elementos estudiados
- e) Programa de remediación y obras de las patologías halladas en los elementos estudiados
- f) Registro fotográfico de los elementos estudiados
- g) Cronograma de tareas a realizar con la división por fechas del comienzo y fin de cada etapa de obra planteada.
- h) Dos (2) copias de permiso u aviso de obra debidamente completo, de corresponder la realización de obras.
- i) Esquema de armado de protecciones, bandejas y andamios Esc. 1:100 con intervención colegial de la matrícula correspondiente.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

2.3.3. DE LOS EFECTOS DEL INFORME TÉCNICO:

Si del informe Técnico y/o la Inspección surge que se han observado deterioros manifiestos en los componentes constructivos de la /s fachada/s, espacios comunes, carteles o marquesinas y/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. Dicha implementación deberá ser autorizada previamente por la Dirección de Inspección de Edificios y Espacios Públicos. El incumplimiento de esta obligación sancionado con las penalidades previstas en el ANEXO III de la presente.

2.3.4 TRABAJOS DE REPARACION:

a) Trabajos que requieren permiso:

- I. Reparaciones en fachadas
- II. Reparaciones en balcones, carteles o marquesinas
- III. Reparaciones en estructuras
- IV. Trabajos que superen la altura de un hombre y requieran medios de elevación o sujeción.
- V. Trabajos en silletas o andamios
- VI. Reparaciones en huecos de ascensores o montacargas
- VII. Cambios de barandas en balcones, azoteas o sectores expuestos.
- VIII. Cambio de máquinas o vehículos de ascensores
- IX. Aquellos casos que a consideración de la Municipalidad lo requieran por las características o envergadura de la obra a realizar.

b) Trabajos que requieren aviso:

- I. Todos los que no se hallan contemplados en el inciso "2.3.4 a)".

2.3.5 DISPOSICIÓN GENERAL:



La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos podrá exigir que se solicite el permiso de obra en los casos que por la envergadura de los trabajos a su juicio sea necesario. Los trabajos que no requieran permiso, tendrán que solicitarlo cuando para realizarlos sea necesario instalar vallas, andamios, bandejas, obradores u ocupación temporaria de la acera con materiales de obra, o por la utilización de herramientas o métodos que impidan su libre uso y circulación. Cuando a criterio de la Municipalidad los trabajos de reparación alteren el proyecto original o modifiquen sus características podrá paralizar los mismos y requerir que sean autorizados por la Dirección de Obras Particulares.

Los trabajos de reparación de los deterioros indicados en el Informe Técnico deberán iniciarse dentro de los 60 (Sesenta) 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.

2.3.6. CUMPLIMIENTO DE CONSERVACION

Para el caso de aquellas construcciones en las que el profesional contratado por el consorcio, o por cualquiera de las figuras legales habilitadas y reconocidas en la presente declare no haber detectado patologías, no tener tareas correctivas u ornamentales que requieran permiso o aviso de obra según las detalladas en el 2.3.4. de este, podrá solicitar el "Certificado de Cumplimiento de Conservación", que en todos los casos tendrá una vigencia igual al periodo declarado por contrato profesional visado.

El "Certificado de Cumplimiento de Conservación" será emitido por la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos y llevará la firma y datos de matrícula del profesional o técnico que suscribió el informe aludido en la presente. Deberá ser exhibido en un lugar visible de la edificación a los efectos de su rápida verificación por parte de los inspectores de la Municipalidad, durante el periodo de su vigencia.

Para los casos en los que se haya solicitado permiso u aviso de obra, previo a requerir el Certificado de Cumplimiento de Conservación, se deberá comunicar la finalización de los trabajos ante la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos a los efectos de que esta practique una inspección ocular de los mismos y realice la constatación que será agregada al expediente del trámite. En el caso de detectarse trabajos pendientes o deficiencias a reparar, no



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

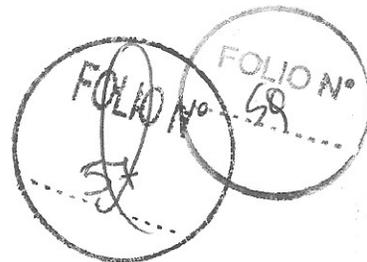
Municipalidad de Villa Gesell

será emitido el mencionado Certificado y se le requerirá al consorcio y/o propietario el cumplimiento del mismo.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



ANEXO II

ASCENSORES

CAPITULO I

1. SEGURIDAD ANTISINIESTRAL - INSTALACIONES ELECTRICAS - INSTALACIONES DE GAS

ILUMINACIÓN DE ENERGÍA

1. ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA:

El establecimiento deberá contar con luminarias de energía autónomas, con una potencia no inferior a los 20W y una autonomía de 4 a 5 horas, en la cantidad que resulte del informe del informe realizado por el profesional, técnico o Bomberos Voluntarios de Villa Gesell en el inciso 2.2 del presente Capitulo.

1.2. REGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA LUMINARIA:

Estas iluminarias deberán estar en funcionamiento en un lapso no mayor a los 0,05 segundos de producido el corte de energía eléctrica de red.

1.2.3 PREVENCIÓN RIESGO ELÉCTRICO

Informe de Instalación eléctrica en donde se incluya esquema unifilar y croquis de distribución del sistema eléctrico, firmado por un profesional o técnico matriculado, Deberá contar con llaves termomagnéticas, disyuntores diferenciales y puesta a tierra.

Se cumplirá lo establecido en el reglamento para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles, de líneas aéreas y subterráneas de la Asociación Argentina de Electrotecnia (AEA). Los materiales, equipos y aparatos eléctricos que se utilicen estarán claramente identificados con la certificación del instalador matriculado, dejando expresa constancia de corresponder en los estudios técnicos.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

Las instalaciones y equipos eléctricos de los establecimientos, deberán cumplir con las prescripciones necesarias para evitar riesgos a personas o cosas.

Toda estructura metálica, tanto en establecimiento como las instalaciones eléctricas deberá ser conectada eléctricamente a tierra mediante jabalinas, a fin de obtener una resistencia igual o menor a la requerida por la norma para el uso del establecimiento.

1.2.4. TENSION DE SEGURIDAD:

Se considerará como tensión de seguridad, hasta 12 volt.

1.2.5. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO:

Todos los trabajos de mantenimiento deberán ser realizados por personal matriculado, debidamente autorizado por la correspondiente matrícula y por el titular del establecimiento para su ejecución. Quienes serán únicos responsables en caso de producirse accidentes o siniestros que puedan emerger de dicha actividad.

1.2.6 SALAS DE MAQUINAS Y TABLEROS:

Las salas de máquinas y/o tableros de electricidad, deberán estar libres de objetos almacenados que no sean propios del lugar, y pintados sus elementos constitutivos, conforme a normas IRAM. Deberán ser construidos de materiales no higroscópicos e incombustibles según la normativa vigente, contando además con medios de protección previstos en esta, señalética de emergencia adecuada y luminaria autónoma. Dentro de las salas de máquinas o recintos de tableros deberá ubicarse como mínimo un matafuego triclase de 5 kg, que se ubicara según norma.

Los equipos y materiales que se utilicen en instalaciones eléctricas, cumplirán con las normas técnicas correspondientes. En caso de no estar normalizados deberán asegurar las prescripciones de la presente norma.

INSTALACIONES DE GAS

1. 2.7. PREVENCIÓN DE FUGAS

Obligación de conservar la instalación:

Alcance: Viviendas multifamiliares o colectivas, edificios destinados a uso comercial, hotelero, hotelero no convencional, unidades turísticas fiscales, bares, restaurantes, casas de té, establecimientos escolares y todo aquel que tenga concurrencia de público.

GAS LICUADO ENVASADO: Los propietarios, encargados, o responsables ante la Ley de la administración del inmueble deberá realizar un informe de instalación de gas en donde conste que se han realizado las pruebas de hermeticidad, colocación de protecciones y ventilaciones correspondientes, necesarias para su funcionamiento, firmado por un Gasista matriculado inscripto en BAGSA, con matrícula habilitada en la prestadora. Dicho informe tendrá una vigencia de 3 años, y podrá ser solicitado por el personal de la Municipalidad en ocasión de practicarse inspección en la propiedad.

En caso de no poseer suministro, se deberá entregar una nota firmada por el titular del establecimiento con el compromiso que, si en un futuro contara con éste servicio, realizará el estudio de hermeticidad aludido.

2. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO Y EVACUACIÓN

2.1. GENERALIDADES:

La protección contra incendios comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben observar en todos los ambientes de los establecimientos mencionados en los incisos 2.2, 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6, de la presente.

Salidas de emergencia: la misma deberá contar con Puertas con barral antipánico o serán de tipo vai-ven que permitan su apertura hacia fuera y que optimicen la correcta evacuación del establecimiento.

Escaleras: las mismas tendrán un ancho mínimo de 1,10 m y deberán contar con doble baranda y antideslizante en la totalidad de los escalones, señalización y sistema de iluminación de emergencia.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

Pinturas: Las pinturas a utilizar dentro del establecimiento, deberán ser ignífugas, intumescentes y/o retardantes del fuego, aprobadas por organismos estatales, al igual que las técnicas de aplicación.

Pasamanos: Los pasamanos se instalarán para escaleras, no pudiendo ser inferior su altura a la establecida por el Código de Edificación vigente.

Escaleras principales: Son aquellas que tienen la función del tránsito peatonal vertical. A la vez construyen los caminos principales de intercomunicación de plantas.

- a) Su diseño deberá obedecer a la mejor técnica para el logro de la mayor comodidad y seguridad en el tránsito por ella. Se proyectará con superposiciones de tramo, preferentemente iguales o semejantes para cada piso, de modo de obtener una caja de escaleras regular extendida verticalmente a través de todos los pisos sobre elevado.
- b) Su acceso será fácil y franco a través de lugares comunes de paso.
- c) Serán preferentemente accesibles desde el vestíbulo central de cada piso. d) No se admitirá la instalación de montacargas en la caja de escalera.
- e) La operación de éstos no deberá interferir el libre tránsito, por los lugares comunes de paso y/o vestíbulos centrales de piso.

Escaleras Secundarias: no constituyen medio de escape. Son aquellas que intercomunican sólo algunos sectores de plaza o zonas de la misma.

Rampas. Pueden utilizarse rampas en reemplazo de escaleras de escape, siempre que tengan partes horizontales a manera de descansos en los sitios donde la rampa cambia de dirección y en los accesos. La pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizante. Serán exigibles las condiciones determinadas para las cajas de escaleras

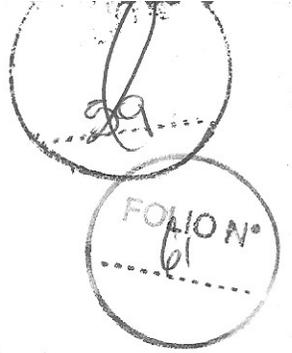
2.2 ANALISIS DE SITUACIÓN:

Los establecimientos deberán presentar original y 1 Juego de copias de un Estudio de Carga de fuego con factor ocupacional, constancia de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



capacitación de uso de extintores, plan de evacuación y croquis de elementos de lucha contra incendio realizados por un profesional matriculado, Ingeniero, Licenciado en Seguridad e Higiene, Técnico o Bomberos Voluntarios de Villa Gesell. Todos los estudios deben pasar por el Colegio Profesional correspondiente.

2.2.1. MATERIALIDAD DE LA EDIFICACIÓN:

Los establecimientos, como todas las obras complementarias y las necesarias para los equipos, deberán construirse con materiales resistentes al fuego, que le permita soportar, sin derrumbarse, la combustión de los elementos que contengan, permitiendo la evacuación de las personas que los ocupan, sin poner en riesgo las vidas, bienes y derechos de terceros.

2.2.3 ESTRUCTURAS:

En la ejecución de estructuras portantes y muros en general se emplearán materiales incombustibles, cuya resistencia al fuego se determinará acorde al riesgo, a la carga de fuego, y al tipo de ventilación existentes.

2.2.4. AREAS DE TRABAJO:

Los establecimientos deberán mantener las áreas de trabajo limpias y ordenadas, con retiro continuo de residuos, colocando para ello recipientes de material incombustible, con tapas de cierre por gravedad o automático, de igual material.

2.2.5. ESTIBAS:

En los depósitos, la distancia mínima entre la parte superior de las estibas y el techo o cielo raso, será de 1 un metro, y las mismas serán accesibles, efectuando para ello, el almacenamiento en forma adecuada. Cuando existan estibas de distintas clases de materiales, se almacenarán alternadamente las combustibles con las no combustibles. Todas las estanterías deberán ser de material incombustible.

2.2.6 CAPACITACIÓN:

El titular del establecimiento está obligado a capacitar a los trabajadores del establecimiento, en:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

- a) Rol de evacuación de personas,
- b) Extinción de incendios
- c) Riesgo eléctrico

Las mismas deberán ser impartidas por profesional debidamente habilitado por la Ley, y/o personal de Bomberos Voluntarios de Villa Gesell. Deberá guardarse un registro escrito de los asistentes, y temas impartidos, donde constara fecha y cantidad de horas de capacitación brindadas.

CAPITULO II

3. PREVENCIÓN y MITIGACIÓN DE INCENDIOS

3.1. MATAFUEGOS:

La ubicación, cantidad, tipo y capacidad de extintores, se determinará según las características y áreas del establecimiento, la importancia del riesgo la carga de fuego, las clases de probables fuegos involucrados, según dictamine el personal especializado detallado en el inciso 2.2. y dentro de los términos allí establecidos.

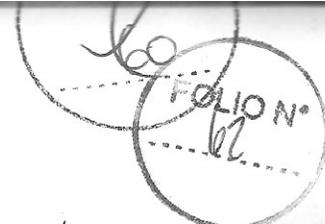
3.2. CORTES DE SUMINISTROS.

Deberán ubicarse a una distancia inferior a 5 metros de la línea municipal. En el nivel de acceso existirán elementos, llaves u otros, que permitan cortar el suministro de gas, electricidad y cualquier otro fluido inflamable que abastezca al establecimiento, debiendo estar debidamente señalizado.

3.3. SUPERFICIES TRANSITABLES:

Los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, a tal efecto las escaleras, rampas y desniveles deberán contar con medidas precautorias en esa materia, cerámicos antideslizantes o mediante la instalación de cintas antideslizantes de 5 cm. como mínimo, e instaladas en cada nariz de escalón o peldaño a 5 cm. Se deberá ubicar en cada borde lateral y a 5 cm. del filo de escalón o nariz.

3.4 PROTECCIONES FIJAS CONTRA INCENDIOS:



En caso de que por sus características la edificación cuente instalaciones fijas contra incendios, se asegurará mediante línea de suministro de energía y/o equipos especiales autónomos, el funcionamiento del sistema de bombas jockey para incendio, de las bombas elevadoras o abastecedoras de agua, ascensores contra incendio, de todo otro sistema directamente afectado a la extinción, mitigación, contención y/o evacuación, cuando el edificio sea dejado sin corriente eléctrica en caso de siniestro o conato de incendio.

3.5. VENTILACIONES:

El sistema de ventilación forzada, calefacción, refrigeración, deberá contar con un sistema que impida automáticamente la propagación de la combustión y/o de sus productos.

CAPITULO III

4. HIGIENE Y SEGURIDAD

4.1. SEÑALETICA:

La línea de evacuación de edificios, previamente programada por el análisis de riesgo, al igual que los medios de escape de estacionamientos, con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas), deberán ser señalizados en cada piso mediante flechas indicadoras de dirección, fabricadas en plástico de alto impacto, fondo verde y letras blancas. En caso de ser alimentadas por energía eléctrica ésta será de baja tensión con artefactos alimentados por batería de gel de libre mantenimiento, con potencia no inferior a 8W y una autonomía no inferior a 4,5 horas.

4.2. ALCANCES:

Todo establecimiento comprendido dentro de los alcances de la presente deberá contar con señalización

Las instalaciones de servicios que sean realizadas en forma exterior al establecimiento también cumplirán con la identificación de colores conforme a Norma IRAM.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

4.3. CONSERVACION DE LA SEÑALIZACIÓN:

Todas las señalizaciones deberán conservarse en perfectas condiciones de uso y visibilidad.

4.4. HIGIENE y SEGURIDAD EN LO RELATIVO A OBRAS Y TRABAJOS:

Será de cumplimiento obligatorio lo normado por la Ley 19.587 y sus modificatorias.

**ANEXO III**

2.X De las sanciones

Para los casos de incumplimiento de lo descripto en los artículos de la presente Ordenanza y sus Anexos, la Municipalidad, a través de sus inspectores confeccionara las actas de infracción pertinentes y el Juzgado de Faltas Municipal aplicará las mismas según el presente cuadro:

1. No presentar informe técnico de conservación	10.000 Mult.
2. No contar con certificado de conservación edilicia	5000 Mult.
3. No contar con permiso de obra	3000 Mult. y Paralización
4. No contar con aviso de obra	1000 Mult y Paralización.
5. No poseer cartel de obra con datos del profesional y la obra	500 Mult.
6. Derrumbes, caídas de materiales u elementos (total o parcial)	10.000 Mult. y Clausura
7. No armar bandejas de protección contra caída de escombros	5000 Mult.
8. No reparar los daños consignados en el informe técnico	10.000 Mult.
9. Impedir el paso de los inspectores municipales o entorpecer su labor	10.000 Mult.
10. No presentar actas de designación de administración	1000 Mult.
11. No contar con empresa conservadora de ascensores y/o montacargas	5000 Mult.
12. No contar con libro de actas rubricado de ascensores y/o montacargas	3000 Mult.
13. Empresa conservadora sin habilitación municipal (infracción en cabeza del conservador)	5000 Mult.
14. Falta la firma de representante técnico en el libro de inspección de conservación del ascensor o instalación electromecánica (infracción en cabeza del conservador)	3000 Mult.
15. El ascensor no se encuentra declarado en planos de obra	5000 Mult y Clausura
16. No poseer cintas antideslizantes en escaleras	1000 Mult.
17. No poseer luces de emergencia autónomas	3000 Mult.
18. No poseer matafuegos según necesidad	5000 Mult.
19. No contar con cartelera de emergencia	1000 Mult.
20. No poseer barandas en escaleras o balcones	3000 Mult. y Clausura
21. No acatar clausura o inhabilitación de máquinas o sectores de la edificación.	10.000 Mult.
22. Violar, dañar o tapar total o parcialmente Fajas de Clausura	5000 Mult.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

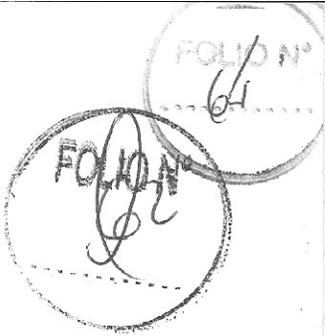
23. No conservar carteles o marquesinas	5000 Mult.
---	------------

2. x Generalidades: La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos estará facultada para proceder a la clausura preventiva o inhabilitación de sectores que comprometan la seguridad de las personas. En caso de verse imposibilitada la labor Municipal, se procederá a convocar a la fuerza pública con la radicación de la denuncia correspondiente, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



CARATULA DE PRESENTACIÓN DE INFORME TECNICO ANEXO I

DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Nombre Fantasía Edificio	
Razón Social Consorcio	
CUIT Consorcio	
Domicilio Edificio	
Nomenclatura Catastral	

DATOS DEL PROFESIONAL ACTUANTE

Nombre y Apellido	
Título	
Matricula Colegio	
Matricula Municipal	
DNI	
Domicilio	
Teléfono	
Email	

DATOS DEL ADMINISTRADOR/ APODERADO/ PROPIETARIO

Nombre y Apellido	
DNI	
Domicilio	
Teléfono	
Email	

DATOS DEL INFORME

Cantidad de Fojas	
Contrato profesional visado	
Registro fotográfico	
Cronograma de obra	
Permiso de Obra	
Aviso de Obra	
Póliza de Seguros	Vigencia Hasta:

Fecha:

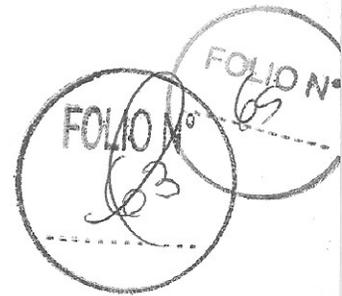
Firma:

Aclaración:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO

VISTO por el suscripto el proyecto de Ordenanza que obra en el presente expediente por el que se crean mecanismos tendientes a imponer medidas de seguridad, así como perfeccionar la inspección de edificios y construcciones en altura con la finalidad de promover la seguridad pública, esta Asesoría considera que el proyecto puede ser sancionado y convertido en Ordenanza.

La competencia del Honorable Concejo Deliberante en la materia, surge de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, art. 192, inc. 4, de la Ley Orgánica de las Municipalidades, arts. 27, incisos 1, 2, 8,9, 15, 18 y cc., ya que la cuestión atinente a la seguridad edilicia es de competencia indelegable de las Municipalidades.

Por ello la conservación y estudio de las fachadas, carteles, marquesinas y voladizos, puede ser regulada por una Ordenanza municipal (art.77 Ley Orgánica de las Municipalidades).-

Asesoría Letrada

Villa Gesell 11 de julio de 2022.-

Dr. Viola Jorge Raúl
Director
Asesoría Jurídica Administrativa
Municipalidad de Villa Gesell