



Recordatorio

Piletas de natación en edificios de propiedad horizontal

Estimados asociados:

Recordamos a nuestros asociados las normas y reglamentaciones vigentes en el ámbito del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre las habilitaciones y usos de piletas y/o natatorios dentro de los edificios de propiedad horizontal o consorcios privados

En el ámbito del GCBA - CABA, con referencia a las habilitaciones necesarias y al uso de piscinas, piletas o natatorios en edificios de propiedad horizontal, por ser privadas, NO REQUIEREN HABILITACIÓN ESPECIFICA, al no ser de uso comercial, pero sí deben figurar y estar aprobadas en plano, debiendo cumplir con los requisitos establecidos para poder ser utilizadas en los consorcios.

LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, con fecha noviembre de 2012, mediante la **LEY N° 4342/12, y ANEXO de la LEY N° 3.364**, incorporo en el Capítulo correspondiente del Código de Habilitaciones y Verificaciones, normas de aplicación para los **NATATORIOS UBICADOS EN CONSORCIOS DE VIVIENDAS, haciendo extensivo a estos las previsiones contenidas en las condiciones generales de funcionamiento de los natatorios del Capítulo 11.15.3. de dicho Código; haciendo LAS ACLARACIONES DEL CASO EN ESPECIAL PARA LOS CONSORCIOS EN EL ARTICULO 7°.** En dicho capítulo se establece:

Artículo 1°.- Sustituyese el texto del inciso a) del artículo 11.15.2.2. del Código de Habilitaciones y Verificaciones por el siguiente:

a.- Certificado de aprobación de los equipos de tratamiento del agua para la corrección del ph, coagulación, desinfección y alguicida extendido por la autoridad competente, el que deberá ser exhibido en lugar visible a la entrada del establecimiento y del acceso al natatorio.

Art. 2°.- Sustitúyese el texto del inciso b) del artículo 11.15.2.2. del Código de Habilitaciones y Verificaciones por el siguiente:

b.- Póliza de Seguro que cubra los accidentes que puedan sufrir los usuarios y el personal afectado al natatorio, cuyos datos deberán ser exhibidos en lugar visible a la entrada del establecimiento y del acceso al natatorio.

Art. 3°.- Sustitúyese el texto del inciso k) del artículo 11.15.3.2 del Código de Habilitaciones y Verificaciones por el siguiente:

k.- Contar con un servicio privado de emergencias médicas y traslados de personas, cuyos datos deberán ser exhibidos en lugar visible a la entrada del establecimiento y del acceso al natatorio.

Art. 4°.- Sustitúyese el texto del artículo 11.15.3.6. del Código de Habilitaciones y Verificaciones por el siguiente:

11.15.3.6 Locales o sectores obligatorios del natatorio. Los natatorios de uso colectivo deben contar con los siguientes locales a sectores obligatorios:

- Recinto de pileta
- Vestuario
- Servicios Sanitarios
- Duchas (pueden conformar un local o un sector dentro del local Vestuario)
- Guardarropas (puede conformar un local o un sector dentro del local Vestuario)
- Servicio Médico

Los natatorios de los hoteles de turismo, en tanto sean de uso exclusivo de los huéspedes, podrán no tener los siguientes locales y/o sectores:

- Vestuario
- Duchas
- Guardarropas

Art. 5°.- Incorpórase el artículo 11.15.3.7 al Capítulo 11.15. del Código de Habilitaciones y Verificaciones que quedará redactado de la siguiente manera:

"11.15.3.7. Facúltase a la autoridad de aplicación a eximir a los natatorios preexistentes a la entrada en vigencia de la Ley 3364, del cumplimiento de requisitos imposibles de ejecutar o que impliquen modificaciones de gran envergadura, mediante la aceptación de soluciones alternativas con criterios de máxima practicabilidad, siempre que:

- a) No se desvirtúen los propósitos esenciales de las disposiciones generales de la presente.
- b) Estén aseguradas las condiciones mínimas de higiene, seguridad y funcionamiento.
- c) No entrañen perjuicio o molestias al vecindario ni a sus usuarios.
- d) Medie opinión fundada favorable de las oficinas técnicas que según la materia deban intervenir".

La autoridad de aplicación en forma semestral deberá elevar a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, un informe con el listado de los natatorios que se encuadran en el presente artículo, incluyendo la referencia de los puntos de la normativa que se les ha exceptuado cumplir y en su caso del rechazo de tal eximición con las causales que la determinaron.

Art. 6°- Incorpórase el artículo 11.15.3.8 al Capítulo 11.15. del Código de Habilitaciones y Verificaciones, que quedará redactado de la siguiente manera:

"11.15.3.8. Los natatorios especiales que por su propia funcionalidad presenten condiciones distintas, podrán proponer soluciones alternativas, las que serán aprobadas por la autoridad de aplicación previo informe técnico, siempre que no se afecten las condiciones de higiene y seguridad"

Art. 7°.- Incorpórase el artículo 11.15.3.9 al Capítulo 11.15. del Código de Habilitaciones y Verificaciones, que quedará redactado de la siguiente manera:

"11.15.3.9. Sin perjuicio que los natatorios ubicados en consorcios de vivienda no requieren habilitación comercial, deben observar las previsiones contenidas en las condiciones generales de funcionamiento del Capítulo 11.15.3., con excepción de los artículos 11.15.3.2., 11.15.3.6 y los incisos a) y b) del artículo 11.15.3.5., cuyo cumplimiento quedará supeditado a las

exigencias que en cada caso establezca el reglamento de copropiedad y/o reglamento interno de cada consorcio. A los fines de demostrar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo, los consorcios de vivienda deben presentar ante la autoridad de aplicación una declaración jurada con la información y en los plazos que establezca la reglamentación."

CONFORME A ESTE ARTICULO 7° EN CUANTO A LAS NORMAS PARA EL USO DE LAS PILETAS O NATATORIOS EN CONSORCIOS PRIVADOS, NO ES OBLIGATORIA LA APLICACION DE LOS ARTICULOS 3 (Art.11.15.3.2 de la norma general) Y 4 (Art. 11.15.3.6 de la norma general) DE LA PRESENTE, NI LOS INCISOS A) Y B) DEL ARTÍCULO 11.15.3.5 DE LA NORMA GENERAL PARA PILETAS PUBLICAS Y SEMIPUBLICAS, SIENDO OBLIGATORIOS CUMPLIR CON LOS ARTICULOS 1, 2, 5, 6 Y 7 DE LA PRESENTE LEY.

POR LO TANTO NO ES OBLIGATORIO PARA ESTOS EDIFICIOS PRIVADOS DE CONSORCIOS DE VIVIENDAS LO SIGUIENTE:

Art.11.15.3.2.- Contar con un servicio privado de emergencias médicas y traslados de personas, cuyos datos deberán ser exhibidos en lugar visible a la entrada del establecimiento y del acceso al natatorio.

Art. 11.15.3.6.- Contar con Locales o sectores obligatorios del natatorio. Los natatorios de uso colectivo deben contar con los siguientes locales a sectores obligatorios:

- Recinto de pileta
- Vestuario
- Servicios Sanitarios
- Duchas (pueden conformar un local o un sector dentro del local Vestuario)
- Guardarropas (puede conformar un local o un sector dentro del local Vestuario)
- Servicio Médico

Los natatorios de los hoteles de turismo, en tanto sean de uso exclusivo de los huéspedes, podrán no tener los siguientes locales y/o sectores:

- Vestuario
- Duchas
- Guardarropas

Art. 11.15.3.5. Contar con Guardavidas y elementos de seguridad.

- a. Durante todo el horario de funcionamiento del natatorio, deben estar presentes en el recinto de pileta la cantidad de Guardavidas habilitados por el Gobierno de la Ciudad, que a continuación se indica:
 1. Para Natatorios Públicos, Semipúblicos y Especiales regulares de hasta 25 mts. de largo y hasta 100 (cien) usuarios, 1 (un) Guardavidas.
 2. Para Natatorios Públicos, Semipúblicos y Especiales regulares de 25 a 50 mts. de largo y hasta 100 (cien) usuarios, 2 (dos) Guardavidas.
 3. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá adicionar 1 (un) Guardavidas por cada 100 (cien) usuarios.
 4. Los Natatorios de formas irregulares, además de cumplir con los incisos 1), 2) y 3), quedaran supeditados a los criterios de seguridad que determine específicamente la autoridad de aplicación con la intervención necesaria del Consejo Metropolitano de Guardavidas y Seguridad en Balnearios y Natatorios de la Ciudad de Buenos Aires.
 5. Las Piscinas de Chapoteo y de Gimnasia Acuática, siempre y cuando sea complementaria quedan exceptuadas de los aspectos determinados en los incisos 1), 2) y 3)
- b. El personal Guardavidas debe capacitarse y actualizarse anualmente en las técnicas de soporte vital básico, manejo de Desfibrilador Externo Automático y en soporte vital prehospitario de trauma. El Certificado que acredite la aprobación de dicha capacitación debe presentarse anualmente a la autoridad de aplicación.