



DECRETO N° 3898/58

CONSTRUCCION E HIGIENE DE LA VIVIENDA

30/12/958

Art.1°.- Esta Ordenanza rige para todos los edificios que se construyan, amplíen o reconstruyan, dentro la zona urbana y suburbana de la Ciudad de Salto.

Art.2°.- Se prohíbe toda obra que en edificaciones existentes aumente las deficiencias con respecto a esta Ordenanza. Cuando se realicen obras de reforma cuyo valor no sea inferior a un 20 % del valor del edificio y afecte las partes estructurales del mismo, deberán regirse totalmente por el articulado de esta Ordenanza. Si dentro del plazo de dos años se repite un pedido de autorización de reformas para un edificio, se tendrá en cuenta a los efectos de la aplicación de las disposiciones precedentes, no sólo el valor de las reformas que se proyecten, sino también el de las realizadas con la autorización anterior. El valor del edificio se tomará de lo asignado para el pago de la Contribución Inmobiliaria, con exclusión del valor del terreno.

Capítulo I HIGIENE DE LA VIVIENDA

Art.3°.- Todos los locales de una casa, destinada a habitación deberán tener luz y aire directos provenientes de calles, patios, jardines, etc. Se exceptúan los locales secundarios que son: despensas, toiletes (sin W. C. ni orinales), vestuarios, pequeños depósitos y cualquier otro local semejante y de reducidas dimensiones.

PATIOS DE ILUMINACIÓN Y AIREACIÓN

Art.4°.- Se establece la siguiente clasificación a los efectos de su aplicación en cada caso.

Patios principales: Sirven para la iluminación y aireación de los locales, como por ejemplo, dormitorios, comedores, lugares de estar o trabajo, y los no incluidos específicamente en los siguientes subtítulos.

Patios secundarios: Sirven para la iluminación y aireación de los escritorios en edificios destinados, total o parcialmente

para ese fin. Patiecillos: Sirven para la iluminación y aireación de las cocinas.

Pozos de aire y luz: Sirven para la iluminación y aireación de baños y W. C.

Art.5º.- La superficie mínima de los patios y pozos de aire y luz, estarán determinados por los siguientes incisos y las siguientes fórmulas, siendo:

S = superficie

L = lado mínimo

a = altura del patio, medida desde el piso del local más bajo a ventilar o iluminar, hasta el pretil inclusive.

a) Los patios principales: Tendrán una superficie libre mínima a determinar por la fórmula:

$$S:2a$$

y el lado mínimo; por la fórmula

$L = a / 10$ más dos metros cuando "a" sea menor o igual a 18 metros.

$L = a / 10$ más 3 metros cuando "a" sea mayor de 18 metros.

b) Los patios secundarios: Deberán tener una superficie mínima determinada por la fórmula $S:a$ y el lado mínimo por la fórmula $L = a/10$ más 1 m. 20.

c) Los patiecillos: Tendrán una superficie mínima determinada por la fórmula $S = 3/4a$ y un lado mínimo de $L = a/20$ más 1 m. 50.

d) Los pozos de aire y luz: Tendrán una superficie mínima determinada por la fórmula $S = a/2$ y un lado mínimo de $L = a/20$ más 1 metro 20.

Art.6º.- En los cuatro tipos de patios enumerados en los incisos anteriores para determinar la altura "a" se procederá en la siguiente forma:

Para los patios aislados de medianeras cuyos lados sean de diferentes alturas se tomará a los efectos de la aplicación de la fórmula correspondiente, el promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado de mayor altura sea inferior en lo largo al cuarto del perímetro del patio. En caso contrario su altura será la que corresponde tener en cuenta. Cuando sean adyacentes a muros divisores de predios se prescindirá de éstos a los efectos de tomar altura.

Art.7º.- Las superficies y anchos mínimos anterior mente establecidos, regirán en toda la altura que sirvan para ventilar o iluminar los locales especificados.

Art.8º.- Cuando los patios o patiecillos de dos o más casas contiguas se correspondan formando un solo espacio libre y siempre que la altura de los muros divisores no exceda de tres metros (3 m.), contando desde el patio que tenga el nivel más bajo, se contará la superficie haciendo abstracción de los muros divisores. Pero en ese caso la superficie mínima se tomará una vez y media lo que correspondería si fuera un solo edificio. Esta comunidad deberá certificarse ante escribano público con intervención de la autoridad Municipal.

Art.9º.- El área mínima que corresponde a los patios y patiecillos será completamente libre en toda la altura de los mismos debiéndose descontar las salientes de más de quince centímetros (0.15) del plomo de sus muros. Esta área mínima no podrá ser disminuida por nuevas construcciones. Se admitirán muros o tabiques no mayores de dos metros ochenta centímetros (2 m.80) de altura. Podrán construirse escaleras siempre que no sean de un ancho mayor de cincuenta y cinco centímetros (0.55) sin contrahuellas y con barandas caladas. Podrán incluirse cañerías de instalaciones sanitarias.

Art.10º.- Los edificios totalmente aislados que no tengan patios principales interiores, podrán tener los muros perimetrales a una distancia de las líneas medianeras que responda a la relación ya establecida para la determinación del ancho de los patiecillos, sin perjuicio de lo establecido en el Código Civil. En tal caso se considerará dicho espacio como Patio principal.

Art.11º.- Los almacenes, depósitos, etc. sólo estarán obligados a tener patiecillos de las dimensiones mínimas prescritas para los que den iluminación o aireación a cocinas.

Art.12º.- Los patios principales en ningún caso podrán tener sus pisos a un nivel menor de un metro (1 metro) por bajo del antepecho de las ventanas de los locales que sirven.

Art.13º.- Siempre que esta Ordenanza establezca dimensión mínima, debe ser satisfecha en cualquier dirección de la superficie computable exigida.

DIMENSIONES DE LOCALES HABITABLES

Art.14º.- En caso que una vivienda tenga una sola habitación ésta no podrá tener una superficie menor de quince metros cuadrados (15 m²) y un lado mínimo de tres metros (3 m.).En los demás casos una habitación por lo menos de diez metros cuadrados

(10 m²) y las restantes no podrán ser menores de siete metros cuadrados (7 m²) y cualquiera de estos locales no podrán tener menos de dos metros (2 m.) en cualquier punto computable. La altura mínima de estos locales tanto para viviendas particulares como colectivas será de dos metros cuarenta centímetros (2 m. 40). Los ambientes secundarios, a saber: hall, corredores y en general los locales transitables, tendrán dos metros treinta centímetros (2 m. 30) de altura mínima y estas medidas como media para locales de techos inclinados, con una medida mínima de dos metros diez centímetros (2 m. 10). Las alturas mínimas indicadas se establecerán sin per juicio de las obligaciones en determinadas zonas.

Art.15°.- Las cocinas serán obligatorias en toda casa habitación y la altura mínima dos metros cuarenta centímetros (2 m. 40). Siendo un local aislado dentro de la vivienda su superficie será de cuatro metros cuadrados (4 m²) como mínimo y en su medida mínima no menor de un metro sesenta centímetros (1 m.60) medida en cualquier dirección de su área computable. Cuando se encuentre incorporado a otro ambiente por intermedio de un lado totalmente abierto, su área mínima será de tres metros cuadrados (3 m²) y su lado mínimo de un metro cuarenta centímetros (1 m.40) medido en cualquier dirección de su área computable.

Art.16°.- El cuarto de baño será obligatorio en toda casa habitación y deberá tener instalado, como mínimo; lavabo, ducha y W. C. Sus dimensiones mínimas serán, altura dos metros cuarenta centímetros (2 m.40), lado mínimo un metro cuarenta centímetros (1 m.40), superficie tres metros cuadrados (3 m²). Cuando exista más de un cuarto de baño, podrá admitirse otro con dos metros cuadrados (2 m²) de superficie mínima y un metro (1 m.) de lado mínimo. Locales que tengan instalado, lavabo y ducha, o lavabo y W. C. podrán tener un área mínima de un metro cuarenta centímetros (1 m. 40) y un lado mínimo de ochenta centímetros (0.80). Los edificios destinados total o parcialmente a escritorios, deberán tener servicios higiénicos, podrán estar dispuestos a razón de uno por cada unidad locativa o agrupados en batería, a razón de uno en cada piso por lo mínimo, debiendo en este último caso, disponerse de un servicio higiénico cada tres unidades locativas que sirvan en cada piso. Estos servicios higiénicos tendrán una superficie mínima de un metro veinte centímetros cuadrados (1,20 m²) con un lado mínimo de ochenta centímetros (0.80) y una altura mínima de dos metros veinte centímetros (2 m. 20). Lo precedente rige también para los locales comerciales. Los cuartos de baño serán revestidos hasta la altura de un metro sesenta centímetros (1 m. 60) por medio de un material impermeable.

Para Proyectos derivados de Programas Sociales y los comprendidos en el Decreto 431/84 y Núcleos Evolutivos, que promuevan la construcción o auto construcción de soluciones habitacionales mínimas, se permitirá la construcción de la vivienda en etapas, la instalación de baños prefabricados o la auto construcción a través de los diferentes tipos constructivos, de un módulo de baño mínimo, como primera etapa.

Las dimensiones mínimas del módulo sanitario serán: altura dos metros veinte centímetros (2,20 mts.), lado mínimo un metro veinte centímetros (1,20 mts.) y área total interna de dos metros cuadrados con cuarenta decímetros cuadrados (2,40 mts²) y deberán tener instalado como mínimo lavatorio, ducha e inodoro.

Agregado: Art. 1º Dec. 6210/04

ILUMINACIÓN Y AIREACIÓN

Art.17º.- Todos los locales de habitación y de trabajo deberán recibir aire y luz directamente de las calles, patios u otros espacios libres, por medio de ventanas o puertas cuya superficie no sea menor de 1/10; (un décimo) de la superficie de los pisos respectivos. Cuando estos locales reciban aire y luz a través de logias, pórticos, porches o similares, la superficie de los vanos será de 1/6 (un sexto) de la superficie de los pisos. Las cocinas deben tener una ventana cuya superficie no sea inferior a sesenta decímetros cuadrados. (60 dc²). Se admitirá que la iluminación y ventilación de las cocinas se efectúe a través de otro local perteneciente a la misma vivienda, cuando la vinculación entre ambos sea total, la ventana que sirve de iluminación y ventilación tenga como mínimo dos metros cuadrados (2 m²) y una superficie libre móvil de un metro cuadrado (1 m²) y se coloque sobre la zona de fuego un ducto de 0.30 x 0.30 con campana de humo. Los cuartos de baño y servicios higiénicos podrán ser ventilados por medio de ductos cuya superficie mínima será igual a cuarenta decímetros cuadrados (40 dc²) y el lado mínimo de treinta y cinco centímetros (0.35). La parte superior del mismo irá abierta por tres lados per lo menos con una superficie mínima total de cincuenta decímetros cuadrados (50 dc²) y su límite superior deberá sobrepasar sesenta centímetros (0,60) sobre el punto más alto del edificio en una zona circular de un radio de dos metros cincuenta centímetros (2 m. 50). En caso de ser azoteas transitables esa altura será de dos metros (2 m.). Estos locales tendrán una ventana de veinte decímetros cuadrados (20 dc²) como mínimo totalmente móvil y un decímetro cuadrado (1 dc²) de ventilación permanente.

Los cuartos de baño y servicios higiénicos están exceptuados de la exigencia de iluminación a que se refiere el artículo 3°.

Art.18°.- Todas las ventanas serán móviles por lo menos en un 80 % de su superficie mínima. Las ventanas de cocinas y servicios, serán totalmente móviles en su superficie mínima.

Art.19°.- Todos los locales que puedan considerarse habitables por sus dimensiones o ubicación deberán cumplir lo estipulado por esta ORDENANZA en cuanto a ventilación y aireación de los locales habitables.

CORREDORES, PASAJES, GALERÍAS, ETC.

Art.20°.- En cualquier tipo de casa el ancho mínimo de corredores o galerías de circulación interior será de noventa centímetros (0.90).

En casas unifamiliares el pasaje de acceso tendrá un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1 m. 20). En las casas colectivas las circulaciones horizontales comunes se ajustarán a lo siguiente: hasta cuatro (4) apartamentos, un metro veinte centímetros (1 m. 20).

De más de cuatro (4) apartamentos un metro cuarenta centímetros (1 m. 40).

Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías, tendrán un ancho mínimo del 70 % de la medida mínima que corresponde la circulación en que se halle ubicada.

Los pasajes, corredores o galerías, estarán iluminados y aireados por medio de patios, patiecillos o cajas de escalera bien iluminadas, debiendo existir como mínimo uno de ellos, cada quince metros (15 metros) de desarrollo horizontal.

ESCALERAS

Art.21°.- Las escaleras deberán tener su huella y contrahuella regidas por la siguiente fórmula:

$$2 a b = 64 \text{ cms}$$

a = altura de cada escalón

b = huella sin sumar el saliente

Las escaleras no podrán sobrepasar las siguientes alturas mínimas:

Casas unifamiliares: a = 18 cms.

Casas colectivas: sin ascensor, a = 18 cms. con ascensor, a = 19 cms.

Toda escalera deberá tener por lo menos un descanso por cada 15 escalones de desarrollo. La huella del descanso será por lo menos el triple de cada escalón. Las escaleras curvas o poligonales, serán compensadas científicamente. Las huellas sobre la línea de giro trazado a cincuenta centímetros (0.50) del limón menor tendrán el ancho mínimo que expresa la fórmula precedente. El ancho mínimo del escalón en el limón, no será inferior a quince centímetros (0.15). El proyecto de estas escaleras será acompañado de un detalle en escala en 1/20. Ancho mínimo de la escalera será:

Casas unifamiliares noventa centímetros (0.90).

Casas colectivas con ascensor un metro (1 m.).

Casas colectivas sin ascensor un metro veinte centímetros (1 m. 20).

El paso o altura libre de la escalera en todo su recorrido no podrá ser inferior a dos metros con diez centímetros (2 m. 10). Las escaleras de las casas colectivas sin ascensor deberán estar iluminadas y ventiladas por intermedio de patios, patiecillos o jardines, etc., dando en conjunto una superficie iluminada de 1/10 del desarrollo superficial de la escalera. Se permitirá iluminación cenital de la escalera cuando el ojo libre sea de un metro cuadrado (1 m²) de superficie, el lado mínimo setenta centímetros (0.70) y la superficie iluminante tenga dos metros cuadrados (2 m²) como mínimo. Las escaleras de casas unifamiliares bastarán que estén en contacto con un local bien iluminado. Las escaleras secundarias para servir locales como altillos, sótanos, despensas, salas de máquinas, ascensos de azoteas, depósitos, miradores, etc., podrán tener escalones de veinte centímetros (0.20) por veinte centímetros (0.20) y un ancho mínimo de cincuenta y cinco centímetros (0.55) cuando lleve barandillas caladas en uno de sus lados y setenta y cinco centímetros (0.75) cuando se halle entre muros. Las escaleras marineras sólo podrán usarse para salvar el desnivel de las azoteas, la sala de máquinas del ascensor o al tanque de agua. Las casas colectivas de hasta cuatro (4) plantas inclusive se admitirán sin ascensores.

MUROS DIVISORIOS

Art. 22°.- Las paredes divisorias entre dos construcciones o unidades locativas, aun de un mismo edificio, pertenezcan o no a un solo propietario, deberán ser de treinta centímetros (0.30) como mínimo. No podrán practicarse aberturas ni servidumbres, que den a patios habitaciones cerradas de las propiedades

colindantes; aunque éstas propiedades sean de un mismo propietario.

Art.23º.- En todos los muros de los edificios que se construyan se colocará a cinco centímetros (0.05) sobre el nivel interior de la planta baja, una caja aisladora de la humedad. En los muros que quedan en contacto con el suelo, por efecto de desniveles, etc. también se colocará una capa impermeabilizadora en dichos paramentos.

Art.24º.- Todos los muros y cubiertas deberán conservarse limpias de vegetaciones parásitas que perjudiquen los revoques y provoquen humedades.

Art.25º.- Todos los tipos de casas colectivas que se construyan o refaccionen deberán ajustarse estrictamente a lo estipulado en la presente ORDENANZA. Cada apartamento deberá poseer cocinas y cuartos de baños completos, en las condiciones que se establecen para las casas unifamiliares.

Art.26º.- Todos los locales comerciales e industriales, a más de ajustarse a sus respectivas ORDENANZAS deberán cumplir estrictamente con todo lo expuesto en esta ORDENANZA.

Capítulo II DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS PROYECTOS Y SU REALIZACIÓN

Art.27º.- Los proyectos de construcción y la ejecución de las obras proyectadas, estarán sometidos a las disposiciones que siguen.

SECCIÓN A: Proyecto de construcción. Realización y presentación. Firma técnica obligatoria. Ejecución de las Obras. Inspecciones.

REALIZACIÓN Y PRESENTACIÓN

Art.28º.- Permiso de construcción. La solicitud de permiso de construcción se presentará en cuatro (4) carpetas separadas: constituidas de la siguiente manera:

A) Carpeta I: Solicitud de permiso en los sellados y con los timbres que corresponda. Planilla de Contribución Inmobiliaria.

Certificado de depósitos en garantía de aportes jubilatorios. Planos en tela transparente o en tela Copia Oxalid, separados y en este orden: de la planta de ubicación de terreno y las construcciones, de las fachadas, y de las plantas y cortes, y de las obras sanitarias, de la estructura de Hormigón Armado y de la Instalación Eléctrica. Memoria Descriptiva. Contrato entre Propietario y Técnico Director.

B) Carpeta II: Contendrán copias Heliográficas de los planos indicados en el número 4 del apartado "A" del artículo anterior y copias simples de la memoria descriptiva y contrato indicados en los números 5 y 6 del mismo apartado.

C) Carpetas III y IV: Contendrán copias en papel simple, de la solicitud de permiso de construcción, y un juego igual de planos, memoria descriptiva y contrato al de la carpeta II. La carpeta IV será entregada en la Oficina de Impuestos Directos para su archivo.

Art. 29º.- Condiciones de presentación de los planos. Los planos indicados en el número 4 del apartado "A" del artículo anterior, deberán presentarse debidamente acotados y dibujados en forma que manifiesten claramente las superficies, longitudes y alturas fundamentales determinadas en el capítulo anterior. Igual obligación existe para los casos de corrección, o modificación de los mismos. Todos los locales en planta llevarán escrito el destino proyectado. Los vanos deberán llevar su medida correspondiente o adjuntarse una planilla de Vanos.

Art. 30º.- Los planos y planillas indicados en el número 4 del apartado "A" del artículo 28 deberán ajustarse a las condiciones generales que a continuación se expresan:

1 - Planos de ubicación del terreno y las construcciones.

a) Plano de ubicación del terreno dentro de la manzana, en escala 1/1000, indicando la distancia del punto medio a la esquina más próxima, y las medidas del terreno según títulos de propiedad, la orientación y el nombre de las calles lindantes.

b) Plano de ubicación de las construcciones dentro del terreno en escala 1/200, indicando sus medidas exteriores, la posición de las construcciones linderas con respecto a la línea de edificación, su cota correspondiente y el eje de la abertura o aberturas de las fincas linderas con su número respectivo al efecto de la adjudicación del número o de los números que correspondan al nuevo edificio. Las partes a construirse, deberán indicarse llenas, las existentes sin llenar y las partes a demoler rayado de 45°. Al margen deberán indicarse: Número de Manzana y del Padrón, Sección Judicial, área total del terreno, área a edificarse por plantas y área edificada si la hubiere.

2 - Planos de las fachadas. En escala de 1/50 debidamente acotados; presentando además, un perfil que permita apreciar con exactitud las salientes del mismo. Para la determinación de niveles el interesado deberá solicitar de la Oficina la rectificación de la línea de edificación y de la cota correspondiente.

3 - Planos de plantas y cortes. Se confeccionarán como mínimo en escala de 1/100, debidamente acotados, parcial y totalmente, indicándose por escrito el destino del local, señalándose llenas las partes a construirse, sin llenar, las construcciones existentes, en color amarillo las demoliciones a producirse, los cortes no serán en número menor de dos, longitudinal y transversal.

4 - Planos de estructura. Se presentarán en planta por separado y en escala de 1/100 como mínimo según se trate de estructura completa o en la planta general si es de estructura mixta. Si fuera estructura completa se presentarán numeradas por plantas comenzando por las más altas. En caso que contengan vigas de cierta importancia, deberá presentarse detalle en escala de 1/10 indicando la distribución del hierro.

5 - Plano de Obras Sanitarias. Se confeccionará en escala 1/100, de acuerdo a las disposiciones en vigor, presentándose de la planta o plantas como mínimo 2 cortes de sus distintos elementos debidamente acotados, de acuerdo a un plano de comparación.

6 - Plano de instalaciones eléctricas. Deberán presentarse por separado en escala 1/100 como mínimo y debidamente acotados sus elementos (centros, toma corrientes, etc.).

Art. 31º.- Informe de la Dirección de Obras. Presentada la solicitud de permiso de construcción, la Dirección de Obras lo elevará a resolución del Concejo Departamental, informando sobre los siguientes puntos:

- a) Elementos constitutivos del proyecto.
- b) Líneas y niveles; zona de retiro, ancho de las veredas.
- c) Liquidación de derechos a pagar; de acuerdo la categoría o valor de las construcciones.
- d) Numeración oficial que corresponda a la abertura del edificio.

Art. 32º.- La Dirección de Obras deberá verter el informe a que se refiere el artículo anterior dentro del plazo de tres días (3) salvo si se tratase de proyectos que merezcan estudios especiales, en cuyo caso el plazo será de seis días (6).

Art. 33º.- Permiso definitivo. Recibido por el Concejo Departamental los antecedentes a que se refiere el artículo anterior, si no tuviese observaciones que hacer, previo pago por el interesado de los derechos que correspondan; otorgará el permiso solicitado pasando a la Inspectoría Municipal para la toma de nota y devolviéndose luego a la Dirección de origen para

que expida al gestionante, copia de los elementos constitutivos del permiso y efectúe el control de las obras autorizadas.

Art. 34°.- Archivo de carpetas. Una vez diligenciado el expediente, la Carpeta III será devuelta al permisario para la ejecución de la obra.

Terminada la construcción de la obra, la Dirección de Obras dejará constancia de ello en las carpetas; entregando la N° I al archivo general del Concejo Departamental y la N° II quedará en el archivo de la repartición.

FIRMA TÉCNICA OBLIGATORIA - EXCEPCIONES

Art. 35°.- Firma técnica obligatoria. Todo permiso de construcción, reforma o ampliación, deberán llevar la firma del técnico responsable, Arquitecto o Ingeniero, en planos y memorias. El técnico deberá estar inscripto en el registro que a esos efectos llevará el Departamento de Obras y Servicios.

Los planos deberán estar firmados igualmente por el propietario y el constructor o empresario de obra, inscriptos en el registro aludido en el art. 41.

Modific.: Art. 1° Dec. 5680/87

Art. 36°.- Las viviendas de tipo económico comprendidas en el decreto N° 2014 del 21 de mayo de 1957, y sus modificativos quedan exceptuados de la firma técnica obligatoria dispuesta en el artículo anterior.

Asimismo, quedan exceptuadas de toda firma técnica obligatoria los permisos de construcción, reforma o ampliación, cuyo valor de tasación municipal no exceda de 200 U.R. (unidades reajustables).

La excepción prevista en el inciso anterior podrá ser ejercida solamente una vez por año.

Modific.: Art. 121 Dec. 86/78 de 11/5/978 y Art. 1° Dec. 5680/87

Art. 37°.- Registro de firma técnica. Para la aceptación de la firma técnica que obliga el Artículo 35, los Arquitectos o ingenieros deberán estar inscriptos en el Registro de Firmas que llevará la Dirección de Obras. La inscripción en el Registro de Firmas se hará mediante simple presentación del título profesional expedido o revalidado por la Universidad de la República, o certificado expedido por la misma que así lo atestigüe.

Art.38°.- Todo Arquitecto o Ingeniero firmante de los proyectos de Construcción, será considerado, al efecto de lo que dispone la presente ordenanza, Director Técnico de las obras autorizadas, y asume por ese solo hecho la obligación de dirigirlas personalmente.

En caso de comprobarse que los profesionales firmantes no dirigen personalmente las obras autorizadas la Dirección de Obras queda facultada para suspenderlas, dando cuenta al Concejo Departamental al efecto de lo que corresponda.

Art.39°.- Todo propietario queda obligado a suspender la ejecución de las obras y a dar cuenta a la Dirección de Obras cuando cese como Director Técnico el profesional que haya firmado los proyectos de construcción, y no podrán reiniciarse mientras no nombren sustituto y comparezca éste a declarar que asume dicha dirección firmando los proyectos presentados

EJECUCIÓN DE OBRAS, CONTRATISTAS O EMPRESARIOS DE OBRAS, REGISTRO, CERTIFICADO DE HABILITACIÓN

Art.40°.- Ejecución de obras. Las obras autorizadas deberán ejecutarse estrictamente de acuerdo a los planos aprobados por el Concejo Departamental. Toda modificación en los mismos no podrá realizarse sin intervención de la Dirección de Obras.

Art.41°.- Registro de contratistas o empresarios de obras. Para la validez de la firma que dispone el inciso 2 del artículo N° 35, los contratistas o empresarios de obras deberán estar inscriptos en el registro respectivo que a los efectos llevará la Dirección de Obras.

Art.42°.- Certificado de habilitación o capacitación. Deberá solicitarse por escrito a la Dirección de Obras exhibiéndose los siguientes documentos:

- a) Patente de giro correspondiente al Ejercicio Vi gente.
- b) Certificado del Instituto de Jubilaciones y de la Caja de Asignaciones Familiares para la Industria de la Construcción, acreditando el estar afiliado a los mismos.
- c) Certificado expedido por la Dirección de Obras acreditando que el interesado pertenece a la categoría de Empresario de Obras o Contratista , que hasta la vigencia de esta Ordenanza tuvo patente de tal.

En caso de Sociedad Comercial, bastará que uno de sus integrantes reúna las condiciones expuestas.

Art.43°.- Una vez cumplidos los requisitos por el Artículo anterior, el "Certificado de Habilitación o Capacitación" será

expedido por la Dirección de Obras previa realización de la prueba de suficiencia que reglamente el Concejo Departamental y que será tomada por un Tribunal integrado por el Director de Obras Municipales, un delegado de los Constructores y un Arquitecto o Ingeniero ajeno al Municipio designado por el Concejo Departamental.

Art.44°.- Cuando se compruebe precisamente que el Contratista o Empresario de Obras firmante no es quien ha realizado la construcción; la Dirección de Obras que da facultada para sancionar al Contratista o Empresario de Obras con una suspensión de firma de tres meses a un año, según la gravedad de la falta.

En caso de reincidencia la Dirección de Obras podrá solicitar al Concejo Departamental que el infractor sea excluido del registro de Contratista o Empresario de Obras.

Art.45°.- Contralor de la ejecución y Dirección de Obras. Deberá colocarse en lugar bien visible, al frente de la obra, un cartel que indique en forma clara el nombre del Director Técnico y del Contratista o Empresario de Obras y la siguiente leyenda: Permiso Municipal N° ... (Expediente Administrativo N° ...).

INSPECCIONES Y SANCIONES

Art.46°.- Inspecciones. La Dirección de Obras efectuará las siguientes inspecciones.

Al terminar el zanjado de los cimientos.

A la altura de la primera hilada de ladrillo para apreciar las dimensiones indicadas en los planos.

En caso de encontrarse diferencias, la construcción deberá ser rehecha, ajustándose estrictamente a los planos autorizados.

A la altura de los dinteles para apreciar dimensiones de los vanos, con relación a los planos presentados.

A nivel de los techos, a fin de controlar las alturas.

Obras Sanitarias.

Inspección final, una vez terminada la obra.

Las inspecciones anteriormente especificadas, se harán sin perjuicio de lo que disponga la Dirección de Obras, cuando lo creyere conveniente.

Art.47°.- Las inspecciones a que se refiere el artículo anterior, deberán ser solicitadas por el Director Técnico de la

Obra cuando ésta llegue a cada uno de los estados que precedentemente se determinan.

El Director Técnico y el Constructor o Empresario deberán estar presentes en el momento en que se realice la inspección y la ausencia de cualquiera de ellos obliga a suspender la inspección solicitada así como la continuación de la obra hasta que la misma se realice en la forma dispuesta. Cuando no haya Director Técnico (artículo 35°), las inspecciones serán solicitadas por el Contratista o Empresario de Obras.

Art. 48°.- Habilitación de las obras. Si de la inspección final resultase que las obras se ajustan a lo autorizado, la Dirección de Obras queda facultada a entregar el certificado de habilitación para ser utilizadas.

En caso contrario solicitará del Concejo Departamental las sanciones correspondientes en cuyo caso no serán habilitadas hasta que se ajusten a los planos aprobados y las disposiciones vigentes.

Art. 49°.- Ningún edificio construido o reconstruido en forma que deba ceñirse a esta ordenanza, podrá ser utilizado sin que se haya obtenido el certificado de habilitación correspondiente.

El propietario será el responsable del incumplimiento de esta disposición; aplicándose una multa de cincuenta a doscientos pesos (\$50 a \$200), según los casos debiendo someterse a las disposiciones reglamentarias de esta Ordenanza para obtener su habilitación definitiva.

Art. 50°.- Sanciones. Toda infracción a lo que se dispone en los Arts. 35 y siguientes será sancionada con multas de \$300,00 a \$500,00 según la gravedad de los casos. (*)

(*) Texto dado por Art. 130 Dec. 5028 30/11/967.

Art. 51°.- Igual sanción que la del artículo anterior se aplicará por separado tanto al contratista o al empresario de obras como al propietario que ejecute las obras sin permiso Municipal o al contratista que ejecute proyectos sin cumplir estrictamente con los planos aprobados según el artículo 48.

En ambos casos la obra será detenida hasta que se ponga en condiciones reglamentarias. Al regularizarse la obra se abonará el doble de los derechos correspondientes.

Art. 52°.- En caso de reincidencia el contratista o empresario de obras será sancionado, además de la multa que le corresponda, con suspensión del registro respectivo por el término de un año, durante el cual no se dará trámite a ningún expediente de construcción con su firma.

En caso de comprobarse que el sancionado, dentro del plazo de la suspensión presente planos bajo firma de otro Contratista o Empresario de Obra; éste será responsable de las sanciones de aquél, suspendiéndose las obras hasta tanto se de cumplimiento a la multa aplicada.

Art.53°.- La ausencia sin causa debidamente justificada del Director Técnico al acto de inspección, en una obra será sancionada con multa de diez pesos (\$ 10, 00).(*)

En caso de reincidencia se aplicará por la primera multa veinte pesos (\$20,00), (*), por la segunda multa cincuenta pesos (\$50,00); y por la tercera multa cien pesos (\$100,00) y además de las multas se le suspenderá del registro de firma por el plazo de seis meses (6) en las condiciones del artículo anterior.

Lo mismo rige respecto al Contratista o Empresario de Obras.

(*) Véase aumento de multa: Art. 129 Dec. 86/78 fecha 5/11/978.

Art.54°.- A todo Ingeniero, Arquitecto o Empresario de Obras que niegue notificarse de las sanciones aplicadas, o que notificado por segunda vez, no la haga efectiva dentro de los tres días (3) siguientes no se dará curso a ningún expediente de construcción con su firma sin que justifique precisamente haber hecho efectivo la multa.

Art.55°.- Cuando las infracciones a esta Ordenanza se cometieran luego de habilitada la obra, las sanciones que correspondan se aplicarán al propietario sin perjuicio, según los casos, de la obligación de poner las obras, en el estado que indiquen los planos autorizados o de cumplir, en su defecto, con las obligaciones reglamentarias correspondientes.