



## TEXTO COMPILADO

**ORDENANZA SOBRE CONSTRUCCION E HIGIENE DE LA VIVIENDA  
DECRETO DEPARTAMENTAL Nº 8289/1976 y modificativos Nºs.  
558/1987, 592/1987, 905/ 1989, 909/89, 5509/07, 6682/2012, 4259/2002, 6651/2012**

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, DECRETA:**

**ARTICULO 1º.- (Modificado por el Decreto Nº 558/1987 y 5509/07).-**

- a) Los edificios que se construyen y/o amplíen, deberán ajustarse a las normas que se establecen en esta Ordenanza.-
- b) Los edificios existentes, que se reformen o reconstruyan en un valor superior al 20% (veinte por ciento) de lo edificado en el mismo predio, deberán ajustarse también en esta Ordenanza.-
- c) Igual obligación existe para toda reforma o reconstrucción que se repita en el mismo predio, dentro del plazo de 2 (dos) años, a cuyo efecto se tendrán en cuenta el valor conjunto de las reformas o reconstrucciones que se proyectan, más el de la anterior, efectuadas dentro del citado plazo.-
- d) El valor de lo edificado, así como el de las reformas o reconstrucciones, se determinará de acuerdo a la tabla de valores establecidos en el Artículo 56º.-
- e) No podrá efectuarse reforma o reconstrucción alguna en las edificaciones ubicadas en las zonas interiores del edificio, afectadas por retiros, salvo mejoras o refacciones dentro de los criterios del Inciso b).
- f) Las ampliaciones son consideradas como edificaciones nuevas.-
- g) Para las obras nuevas o reformas, será necesario la inclusión de un plano de relevamiento de los límites de la propiedad, ancho de muros límites, distancia a las esquinas, ancho de calles y de vereda existente, niveles (en lo posible referidos al Cero Oficial Municipal llamado Almirón) y demás elementos que se consideren de relevancia, firmado por Agrimensor o Ingeniero Agrimensor.

**ARTICULO 2º.- PROHIBICIONES.-** Queda prohibido para los edificios existentes, las obras de reformas que aumenten sus deficiencias con relación a las exigencias de la presente Ordenanza.-

### **CAPITULO I** **CONSTRUCCIÓN E HIGIENE DE LA VIVIENDA**

**ARTICULO 3º.- (Modificado por el Decreto Nº 558/1987).-**

**OBLIGACIONES.-** Declárese obligatorio para todos los locales de los edificios destinados a casa-habitación, apartamentos, escritorios y similares, la luz y el aire directos provenientes de patios, jardines, vías públicas, etc., excepto para los locales secundarios tales como: despensas, armarios, palies, corredores o pasajes de conexión entre ambientes internos, cuartos de teléfonos u otros semejantes de reducidas dimensiones, en las condiciones que a continuación se expresan.-

**SECCION "A"**  
**PATIOS DE ILUMINACIÓN Y AEREACION**

**ARTICULO 4º.- CLASIFICACIONES.-** Al efecto de la aplicación de los que se dispone por el Artículo anterior, los patios de luz y aire se clasifican de la siguiente manera:

- a) PATIOS PRINCIPALES.- Son los que se destinan para iluminar y airear locales para dormitorios, comedores y lugares de estar o de trabajo.-
- b) PATIOS SECUNDARIOS.- Son los que se destinan para iluminar y airear locales para escritorios en edificios destinados total o parcialmente a ese fin.-
- c) PATIECILLOS.- Son los que se destinan para iluminar y airear locales para cocina.-
- d) POZOS DE AIRE Y LUZ.- Son los que se destinan para iluminar y airear locales para cuartos de baño y W.C.-

**ARTICULO 5º.-** (Modificado por los Decreto Nº 558/1987 y 6651/2012).- **SUPERFICIE MINIMA.-** La superficie mínima de los patios, patiecillos y pozos de aire y luz a que se refiere el Artículo anterior, aplicando la letra "S" para indicar la superficie mínima, la letra "L" para indicar lado mínimo y la letra "a" para indicar la altura tomada desde el piso más bajo a ventilar e iluminar, hasta el pretil inclusive, se determinan por las siguientes fórmulas:

- a) PATIOS PRINCIPALES:  $S = 2a$ ,  $L = h/10 + 2.00$  metros.-
- b) PATIOS SECUNDARIOS:  $S = 1.5a$ ,  $L = h/10 + 1.50$  metros.-
- c) PATIECILLOS:  $S = 0.75a$ ,  $L = h/10 + 1.50$  metros.-
- d) POZOS DE AIRE Y LUZ:  $S = a/2$ ,  $L = h/20 + 1.20$  metros.-

**ARTICULO 6º.-** (Modificado por los Decreto Nº 558/1987 y 4259/2002) **DETERMINACIÓN DE LA ALTURA "h".-** Para determinar la altura "h" de los cuatro tipos de patios a que se refiere el Artículo anterior, según se encuentre adyacente a paredes medianeras o independientes de las mismas, se procederá de la siguiente manera:

- a) PATIOS ADYACENTES A PAREDES MEDIANERAS.- Se aplicará la fórmula correspondiente, tomando como altura "h" la del lado de mayor altura, excluida la medianera.-
- b) PATIOS INDEPENDIENTES DE LAS MEDIANERAS.- Para los casos en que los lados del patio sean de diferentes alturas, se aplicará la fórmula correspondiente, tomando la altura "h" como el promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado de mayor altura sea inferior en su longitud a la mitad del perímetro del patio.-

En caso contrario, se tomará para la altura "h", la altura del lado más alto.-

**ARTICULO 7º.-** (Modificado por el Decreto Nº 558/1987).- **DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE "S" Y LADO MINIMO "L".-** La superficie y el lado mínimo o ancho que se determinan en el Artículo 5º, serán medidas mínimas en toda la altura de los diversos tipos de patios a que se refiere dicho artículo, destinada a ventilar e iluminar los locales a los cuales sirven.-

Cuando los patios principales, secundarios o patiecillos de dos o más casas contiguas se correspondan formando un solo espacio libre y siempre, que la altura de la pared divisoria de la planta baja no exceda de 2.50 metros,

contados desde el patio de nivel más bajo, la superficie “S” se determinará haciendo abstracción de las divisorias, en cuyo caso, la superficie conjunta de los patios o patiecillos, será igual a una vez y media de la superficie que correspondería si se tratara de un solo edificio. La permanencia de esa situación de comunidad deberá ser asegurada por convenio entre los propietarios, celebrado en escritura pública y con la intervención de la Autoridad Municipal.-

**ARTÍCULO 8º.-** La superficie o área que corresponde a los patios y patiecillos será libre en toda la altura de los mismos, y no podrá ser disminuida por nuevas construcciones o por paredes con muros divisorios que no se ajusten a las prescripciones del Artículo anterior.-

Pese a la prohibición del inciso anterior, se permitirá en el área o superficie libre de los patios o patiecillos, la ubicación de cañerías de instalaciones sanitarias; la inclusión de salientes de losas y antepechos, siempre que no excedan de 0 metros 10 del plomo de las paredes y la construcción de las escaleras de un ancho no mayor de 0 metros 55 siempre que sean sin contrahuella y con baranda calada.-

**ARTICULO 9º.-** En los edificios de más de seis pisos de alto (excluido el departamento de portería) los patios o patiecillos deberán tener fácil evaluación al exterior en forma directa o a través del pasaje común de entrada a los departamentos. En estos casos, será obligatorio dotar al edificio de escaleras de emergencia construidas con material incombustible y en las condiciones del inciso anterior, aumentando la superficie o área libre del patio o patiecillo con un área equivalente a la que corresponde a la escalera de emergencia.-

**ARTICULO 10º.-**La ejecución en edificios ya construidos, de nuevos pisos que afecten los patios o patiecillos existentes, será permitido siempre que las nuevas construcciones se retiren de los pretilos existentes en tres de sus lados, dentro de un perfil limitado por una línea inclinada de 60º (sesenta grados).-

**ARTICULO 11º.-** Los edificios totalmente aislados que carezcan de patios interiores, podrán tener muros o paredes perimetrales, siempre que las distancias a las líneas divisorias con los predios linderos, respondan a la relación establecida para la determinación del lado mínimo “L” o ancho de los patiecillos.-

**ARTICULO 12º.-** Para los locales destinados a almacén, depósitos, etc., sólo existe obligación de tener patiecillos con las dimensiones preescritas en el inciso c) del Artículo 5º.-

**ARTICULO 13º.-** Modificado por el Decreto N° 6651/2012).- Los patios principales no podrán tener piso a un nivel menor de un metro por debajo del antepecho de la ventana, aceptándose una tolerancia en menos de hasta un 30%.-

**SECCION "B"**  
**DIMENSIONES PARA LOCALES HABITABLES Y DE SERVICIO**  
**I**  
**PARA LOCALES HABITABLES**

**ARTICULO 14º.-** (Modificado por el Decreto Nº 6651/2012).-

Los locales habitables deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Locales de habitación, comedor, lugar de estar, recibo, escritorio, dormitorio y similares:
  - 1- Superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>. (diez metros cuadrados).-
  - 2- Lado mínimo no inferior 2.40 metros.-
- b) Dormitorios secundarios (cuando la vivienda tiene más de uno):
  - 1- Superficie no menor de 7.00 m<sup>2</sup>.-
  - 2- Lado mínimo no inferior a 2.40 m<sup>2</sup>.-
- c) Dormitorio de servicio, office (antecocina):
  - 1- Superficie no menor a 7 m<sup>2</sup>.-
  - 2- Lado mínimo no inferior a 2.00 metros.-
- d) La altura mínima de todos los locales indicados en los incisos a), b) y c), no podrá ser menor a 2.40 metros.-  
Si los locales tienen techos inclinados, la altura se tomará en el medio de la pendiente y no podrá ser menor a 2,00 metros en su parte más baja.-
- e) Locales secundarios. Palies, corredores, pasajes interiores de la vivienda, guarda coches y en general todos los locales transitables de carácter secundario y locales como despensa, depósitos pequeños de vivienda y similares, la altura no podrá ser menor de 2.20 metros.-
- f) Los vestidores con superficies mayor a 7m<sup>2</sup> y 1.80m de lado máximo tendrán las mismas exigencias de ventilación e iluminación como una habitación de servicio.

**II**  
**PARA LOCALES DE SERVICIO**

**ARTICULO 15º.-** (Modificado por el Decreto Nº 558/1987 y 6651/2012).-

**COCINA.-** La cocina será obligatoria en toda casa-habitación, debiendo tener las siguientes dimensiones mínimas: superficie mínima de 5m<sup>2</sup>., lado mínimo no inferior a 1.60 metros y la altura no menor de 2.40 metros a excepción sobre mesada que puede ser de 2.20 m.

En caso de edificios de más de una planta, la altura puede ser de 2.20 metros.-  
Cuando la cocina se programe como un ambiente único con la habitación adyacente (office-antecocina-comedor), la superficie mínima no podrá ser menor a 4 m<sup>2</sup>, manteniéndose las demás dimensiones mínimas.-

**ARTICULO 16º.-** (Modificado por el Decreto Nº 558/1987).-

En toda cocina será obligatorio un revestimiento de azulejos, cerámicas, baldosas impermeables, mármol o material plástico impermeable, cuya superficie mínima en los parámetros sobre la losa o mesa de trabajo, no será inferior a 1.50 metros cuadrados.-

**ARTICULO 17º.-** (Modificado anteriormente por el Decretos Nos. 592/1987; 905/1989 y 6651).-

**CUARTOS DE BAÑOS.-** Los cuartos de baño son obligatorios en toda casa-habitación o apartamentos, debiendo reunir las siguientes condiciones:

- a) BAÑO PRINCIPAL.- El cuarto de baño será obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, duchas, inodoro pedestal, bidé o sistema sustitutivo de higienización y sus dimensiones mínimas serán de 2.40 m<sup>2</sup> de superficie con 1.20 m de lado y 2.20 m de altura. Cuando se separe la ducha o un artefacto en un apéndice del local, se admitirá una superficie mínima de 1.90m<sup>2</sup> con exclusión de la superficie correspondiente a dicho apéndice. Si en lugar de ducha se coloca bañera, el área mínima se elevará a 3 m<sup>2</sup> y el lado mínimo 1.40 m.
- b) BAÑO AUXILIAR: Además del baño principal podrá admitirse otro u otros baños auxiliares, cuyas dimensiones mínimas serán: 1.50 m x 0.90 m de lado x 2.20 m de altura.
- c) BAÑO DIFERENCIADO.- El baño principal podrá organizarse, separándose los aparatos en locales contiguos o anexos y el área neta del conjunto no será inferior a lo exigible en el literal A.-
- A)- Cuando se ubiquen dos aparatos juntos (sea inodoro, bidé, lavabo, ducha) el local tendrá dimensiones mínimas de será de 1.20 metros por 1,60 metros de lado.
- B)- Cuando se ubique un solo aparato separado, el local tendrá medidas mínimas de 0,80 metros por 1,20 metros, salvo la ducha, que podrá admitirse en ochenta centímetros por ochenta centímetros.
- C)- Cuando se ubique bañera el lado mínimo será de 1,40 metros. Estos locales deberán tener vanos propios de ventilación, o en su defecto, estarán separados entre sí por tabiques que dejen libres contra el techo un vano de las siguientes dimensiones mínimas: área de doce decímetros cuadrados y altura de quince centímetros.
- d)- VENTILACIÓN DE BAÑOS: En los baños no se exige iluminación natural siendo obligatoria su ventilación por vano directo a espacio libre o por ducto.
- En el caso de vano tendrán una ventana de 20 decímetros cuadrados, como mínimo, totalmente movable.
- En el caso de ventilación por ducto, éste se ajustará a lo establecido en el artículo N° 19.
- Es obligatoria una ventilación permanente o por extracción forzada en cualquier caso, de un decímetro cuadrado, para prevenir evacuación de gases de combustión, ubicado en al zona próxima al techo.

**ARTICULO 18º.-** (Modificado por Decreto N° 592/1987 y 6651/2012).-

Los edificios destinados total o parcialmente a escritorios, consultorios o similares, deberán tener servicios higiénicos a razón de uno en cada unidad locativa, o agrupados en baterías una por cada piso como mínimo.-

Los servicios antes indicados deberán contar como mínimo con:

- a) INDIVIDUALES.- Lavatorio, inodoro pedestal y bidet o sistema sustitutivo de higienización.-
- b) BATERIAS.- Las baterías serán:
- 1) Baterías destinadas para sexo masculino: contarán con un lavatorio cada tres unidades locativas, un inodoro pedestal y un bidet o sistema sustitutivo de higienización cada cuatro unidades locativas y un mingitorio cada seis unidades locativas.-
- En caso de programarse mingitorio continuo de tipo reguera, se contabilizará 40 centímetros lineales por cada unidad locativa. En caso que la determinación de los valores antes indicados de cantidades fraccionadas, se tomará la unidad inmediata superior.-

- 2) Batería destinada para el sexo femenino: contarán con un lavatorio cada tres unidades locativas, un inodoro pedestal y un bidet cada tres unidades locativas o sistema sustitutivo de higienización.-
- c) AREAS MINIMAS.- Serán:
- 1) INDIVIDUALES.- En los servicios con duchero el área mínima será de 3 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 1.20 metros.-  
Sin duchero el área será de 2 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1.20 metros.-  
La ventilación será de acuerdo a los Artículos 20º y 21º.-
  - 2) BATERIAS.- Los inodoros pedestal irán en locales individuales con dimensiones mínimas de 0.80 metros por 1.40 metros. Cuando se incluya bidet las dimensiones mínimas serán de 1.20 metros por 1.40 metros.-  
Los lavatorios y mingitorios podrán ubicarse en local común vinculados al sector de inodoros, a tal efecto se tendrá como área mínima 1.40 m<sup>2</sup> por cada lavatorio y 1 m<sup>2</sup> por cada mingitorio que corresponda.-
  - 3) La altura mínima será de 2.40 metros y en caso de techos inclinados, se regirán por el inciso d) del Artículo 14º.-
  - 4) Los revestimientos de los paramentos se regirán de acuerdo al inciso d) del Artículo 17º.-
- d) VENTILACIÓN.- Estos locales deberán ser ventilados directamente en el sector de inodoros en cada una de las unidades, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 20º y 21º, en su defecto los tabiques que dividen en dichas unidades estarán separados del techo 0.30 metros como mínimo. El área de las ventanas será equivalente al área establecida para baños multiplicada por el número de divisiones programadas. En el sector lavatorio el área de ventana será equivalente al área establecida para baños, tomando una unidad por cada tres lavatorios.-  
En el sector mingitorio las ventanas se regularán a razón de una unidad cada tres mingitorios y en el caso de mingitorios continuos o reguera, se tomará una unidad por cada 1.50 metros de reguera.-

**ARTICULO 19º.-** (modificado anteriormente por Decreto N° 558/1987 y 6651/2012).

Los locales de habitación, escritorios, comedores, lugares de estar, halles, dormitorios y similares deberán recibir aire y luz directamente de patios, jardines u otros espacios libres por medio de ventanas, cuya superficie libre no será inferior a 1/10 del área a los pisos que se sirven y 1/20 para ventilación.-

Si reciben aire y luz a través de logias, pórticos, galerías, etc. la superficie de los vanos no será inferior a 1/5 de la superficie de los pisos respectivos, sin que pueda exceder la profundidad de logias, pórticos, galerías, etcétera a la altura de los mismos.

Si la profundidad de los mismos es superior a la altura, se incrementará el área de las ventanas en un 20% por cada metro lineal que sobrepase la dimensión de la altura.-

Además se podrá realizar la ventilación e iluminación, por medio de puertas vidrieras, con dos hojas mínimas de ancho no menor a 0,70 metros cada una y con 75% de área vidriada.

La superficie será equivalente a dos veces y media la superficie de la ventana que correspondiera.- Las puertas serán consideradas como elementos de iluminación o aeración.

**ARTICULO 20º.-** (modificado por el decreto N° 558/1987 y 909/1989)

**LOCALES DE SERVICIO.-** Las cocinas deberán tener ventilación por medio de ventanas, cuya superficie no será inferior a 0.80 metros cuadrados.-

Los baños deberán ser ventilados por medio de ventanas, cuya superficie no será inferior de 0.40 m<sup>2</sup>.-

Los baños y servicios higiénicos asimismo, podrán ser ventilados por medio de ductos con superficie no menor de 0.50 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 0.35 metros, abierto en su parte superior por sus cuatro lados con área libre de 0.50 m<sup>2</sup>, sobrepasando el límite inferior en 1.20 metros sobre la azotea más alta del edificio en zona circular, con un radio de 3 metros.-

En caso de azoteas transitables la altura será de 2.50 metros como mínimo.-

Las ventanas que ventilan los baños o servicios higiénicos por medio de “ductos” tendrán una superficie mínima de 0.20 m<sup>2</sup>, agregándose un vano de 2 dm<sup>2</sup> de ventilación permanente con la debida protección contra **insectos**.

Los “ductos” podrán ser horizontales con la mínima sección indicada anteriormente a cualquiera de los patios establecidos en el art. 40 o a “ductos” verticales. El recorrido máximo de estos ductos horizontales no sobrepasará los 6.00 m. De longitud.

Se admitirá la ventilación de los baños por ductos horizontales y verticales con sección de 0.40 m<sup>2</sup> con lado mínimo de 0.35 m. Siempre que en el extremo de cada “ducto” se instale un extractor electro-mecánico o rotor mecánico accionado permanentemente por el aire exterior.-

El diámetro mínimo de los mismos de 8 (ocho) renovaciones por hora del volumen de aire del baño que ventila.-

**ARTICULO 21º.-** (modificado por el decreto N° 558/1987)

Los ductos se programen adosado a muro medianeros es edificios de mayor altura que los predios vecinos, deberán estar cerrados en el muro o pared medianera.- En este caso se levantará por encima del nivel de la azotea a la que pertenece el “ducto”, con las características establecidas en el Artículo anterior.-

**ARTICULO 22º.-** (modificado por el decreto N° 6651/2012) Todas las ventanas deberán ser móviles, por lo menos, en un 50% de la superficie mínimo.-

**ARTICULO 23º.-** Todos los locales que puedan considerarse habitables, a juicio de la Dirección de Edificaciones, por sus dimensiones y su ubicación deberán estar iluminados y aireados en las condiciones que se exigen para los locales de habitación o de trabajo, por el Artículo 19º.-

## II

### **EN LOS CORREDORES, PASAJES, GALERIAS, ETCETERA**

**ARTICULO 24º.-** (modificado por el decreto N° 558/1987)

En cualquier tipo de casa habitación el ancho mínimo de los corredores, pasajes o galerías de circulación interior será de 0.90 metros, admitiéndose

reducirle a 0.80 metros cuando la longitud de los mismos no exceda a los 4 metros.-

En las casas unifamiliares el ancho mínimo del zaguán o pasaje de entrada será de 1.20 metros, admitiéndose su reducción a 1 metro cuando su longitud no exceda los 4 metros.-En las viviendas colectivas o apartamentos, el ancho mínimo de las entradas y pasajes de circulaciones horizontales comunes, palies, de escaleras y/o ascensores, tendrán un ancho mínimo que se regirá por la siguiente escala por planta:

a)-Hasta cuatro apartamentos por planta: 1.40 metros.-

b)- Entre cinco y diez apartamento por planta:1.60 metros.-

c)- Más de diez apartamentos por planta: 1.80 metros.-

Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores, pasajes, galerías, etcétera, deberán tener un ancho mínimo igual al 75% del ancho que le corresponde a dichos elementos en que se hallan ubicadas, no pudiendo en ningún caso ser inferior a un metro.-

En viviendas unifamiliares el ancho libre será de 0.80 metros como mínimo.-

Los corredores, pasajes, galerías, etcétera, a que se refiere este Artículo, en las viviendas colectivas deberán tener espacio iluminante y de ventilación a patios, patiecillos, jardines o vía pública, con área mínima de 1 m<sup>2</sup> por cada diez, metros de longitud por los menos.-

Los palies de ascensores y cajas de escaleras, deberán recibir luz de un lugar bien iluminado por lo menos.-

#### **ARTICULO 25º.-** (modificado por el decreto N° 558/1987)

En todos los edificios que se proyecte la instalación de ascensores para pasajeros, será obligatorio comunicar directamente en cada piso o nivel, el palies de los ascensores que se instalen con cada caja de escalera.- Cuando el palies de los ascensores está separado por un muro de la caja de escalera deberán comunicarse con un vano mínimo de 1.40 metro.- En caso de que en dicho vano se coloque puerta, la misma deberá ser tipo vaivén sin cierre alguno, para permitir la rápida evaluación del público en cualquier circunstancia y deberá ser vidriada la rápida en un 70% como mínimo.- La puerta vaivén deberá tener el ancho del vano.-

Cuando los palies mencionados no sean contiguos, deberán estar comunicados por pasajes, cuyo ancho se regulará por la escala establecida por el Artículo 24º.- Si se colocan puertas en los extremos o en el trayecto de dichos pasajes, las mismas se regirán por las normas establecidas anteriormente en este Artículo.-

La longitud del pasaje entre ambos elementos, no podrá sobrepasar la dimensión de 3 metros.-

**ARTICULO 26º.-**Al efecto de la aplicación de lo que dispone los artículos 24º y 25º, en los edificios destinados total o parcialmente para escritorios, consultorios, etcétera, cada tres unidades locativas de este tipo se computarán como un apartamento.-

### **SECCION "D"** **ESCALERAS**

#### **ARTICULO 27º.-** (modificado por el decreto N° 558/1987 y 6651/2012)

**ESCALONES.-** Las escaleras deberán tener sus escalones con huellas y contrahuellas determinadas por la fórmula de Blondell:  $2 "a" + "b" = 0,64$



metros, en que “a” es la altura de cada escalón y “b” la huella sin tomar el vuelo o saliente.-

Los escalones no podrán sobrepasar las siguientes alturas:

a) Vivienda unifamiliar: “a” máximo de 0,17 metros pudiéndose compensar científicamente las huellas “b”.-

b) Viviendas colectivas sin ascensor: “a” máximo de 0,17 metros pudiéndose compensar científicamente en escaleras circulares, curvas o poligonales.-

Cuando los tramos de la escalera sean rectos en todo el trazado, queda prohibida la compensación de las huellas.-

a) Viviendas colectivas con ascensor: “a” máximo de 0,185 metros pudiéndose compensar científicamente las huellas.-

**ARTICULO 28º.-**Las escaleras secundarias que sirvan locales como altillos, sótanos, despensas, salas de máquinas, azoteas, depósitos, miradores y similares, podrán tener escalones de hasta 0.20 metros de altura por 0.20 metros de huella y un ancho no menor de 0.60 metro, cuando lleve barandilla de uno de sus lados y de 0.80 metro cuando se halla entre muros.- Las escaleras “ a la marinera” solo podrán usarse para salvar el desnivel de la azotea al tanque de agua, o para pequeños desniveles entre azoteas, o para subidas a azoteas no transitables.-

**ARTICULO 29º.-** (modificado anteriormente por Decreto Nº 558/1987 y 6651/2012).

ANCHO MINIMO.- El ancho mínimo de las escaleras serán los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar.- Escaleras de circulación interior de la vivienda 0,80m, al exterior 1m. Si se trata del único acceso a la vivienda 1,20 metros.-

b) Viviendas colectivas o de apartamentos:

Con ascensor: 1 metro

Sin ascensor sirviendo hasta seis apartamentos: 1,20 metros y a más de seis apartamentos 1,40 metros.-

**ARTICULO 30º.-** (Modificado por Decreto Nº 558/1987).

Las escaleras circulares, curvas o poligonales serán compensadas científicamente.- Las huellas sobre línea de tiro trazada a 0.50 metros del limón menor, tendrán el ancho mínimo que resulte de la forma del Artículo 27º.- El ancho mínimo del escalón en el limón menor no será inferior a 0.15 metros.-

**ARTICULO 31º.-** PASO A ALTURA LIBRE.- El paso o altura libre de las escaleras en todo su recorrido, incluyendo el punto más bajo de las vigas, si las hubiera, no será inferior 2.10 metros.-

**ARTICULO 32º.-** (Modificado por Decreto Nº 558/1987 y 6651/2012).

ILUMINACION.- La luz para escalera estará determinada de acuerdo a las siguientes normas:

a) Viviendas unifamiliares: bastará que la escalera esté en contacto con un ambiente bien iluminado.-

b) Viviendas colectivas o apartamentos: La iluminación de la escalera deberá ser directa de patio, patiecillos, jardines, etc., por intermedio de ventanas con superficie no menor de 1/10 del desarrollo superficial de la escalera y por planta.-

c) La luz cenital será permitida en escalera hasta tres plantas en vivienda colectivas o apartamentos, cuando el ojo libre de la misma tenga una

superficie no menor de 2m<sup>2</sup> y el ancho no inferior a 0,70 metros.- la superficie iluminante tendrá una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup>.-

**ARTICULO 33º**.-Al efecto de la aplicación de lo que dispone esta sección en los edificios destinados total o parcialmente para escritorios, consultorios, etc., cada tres unidades locativas de este tipo, se computarán como apartamento.-

### **SECCION "E"** **ÁNGULOS ENTRE MUROS**

**ARTICULO 34º**.-Los ángulos que formen los parámetros interiores de las habitaciones, no podrán ser menores de 80 grados.-

Los muros o paredes que formen ángulos menores, se ajustarán a las condiciones expuestas, por medio de chaflán cuyo ancho no será menor de 50 cms., o por medio de paredes dobles que permitan rectificar el ángulo.-

### **SECCION "F"** **ESPEORES- SEPARACION DE LAS MEDIANERAS**

**ARTICULO 35º**.- (modificado por Decreto Nº 558/1987 y 6651/2012).

a) Los edificios que se construyan total o parcialmente, separados de las medianeras o divisorias, deberán distar de éstas por lo menos 1,50 metros.-

Si existieran ordenanzas de retiros de las medianeras laterales, bilaterales, y posteriores, la separación deberá ajustarse a lo que en ella se disponga.-

b) Muros de cercos divisorios de propiedades.-

Estos muros quedarán emplazados en el terreno del interesado y tendrán un espesor mínimo de 0,12 metros a 0.15 metros (sin revoque ) y la altura mínima será de 1.80 metros tomados del nivel mas alto de los terrenos .-

c) En edificios colectivos o apartamentos deberán aislarse entre sí de la siguiente manera :

1) Muros divisorios de las unidades: serán macizos de 0,20 metros de espesor mínimo contruidos con ladrillos sin huecos.-

2) Entrepisos contruidos con losas de hormigón armado, bovedillas, losas huecas o similares, espesor mínimo 0,20 metros ( losa, contrapiso, y piso).-

Los entrepisos deberán asegurar una perfecta aislación acústica debiéndose utilizar a tal fin materiales adecuados y cuyo ensayo oficial posea aislación acústica no inferior a 45 decibeles .-

Dichos materiales deberán tener aprobación previa de la Intendencia Municipal.-

## **CAPITULO II** **PROYECTO DE CONSTRUCCION Y EJECUCION DE OBRAS,** **INSPECCIONES, DERECHOS Y SANCIONES.-**

**ARTICULO 36º**.-Los proyectos de construcción y la ejecución de las obras proyectadas, estarán sometidos a las disposiciones que siguen:

## SECCION "A"

1)- Solicitud de permiso de Construcción en cuadernillo impreso que suministra la Intendencia Municipal y donde se desarrolla la totalidad de los trámites e inspecciones.-

2)- Planilla de Contribución Inmobiliarias vigente o fotocopia de la misma

3)- Planos en tela transparente, dibujados a tinta china o en copias oxalid de tela, calco o poliéster, o fotocopias realizadas en calco de primera calidad (noventa gramos mínimo), en láminas separadas y en el siguiente orden:

a)- Plano de ubicación de terreno y perímetro de los edificios.-

b)- Plano de fachadas o fachadas.-

c)- Plano de planta o plantas de las construcciones.-

d)- Plano de cortes.-

d)- Plano de sanitarias, plantas y cortes.-

e)- Planos en copias de papel oxalid o fotocopias (en material seco y papel de 72 gramos mínimo):

a)- Plano de la instalación eléctrica.-

b)- Plano de la estructura de las construcciones.-

c)- Planillas de carpintería, herrería, carpintería metálica y/o plástica.-

d)- Plano de detalles si los hubiere.-

5)- Memoria descriptiva.- Pliego de condiciones si los hubiere.-

6)- Contrato entre Propietario y Técnico actuante.-

En los casos que el técnico sea dependiente (empleado) del Propietario, no será necesario la presentación del Contrato.-

7)- Los planos y planillas indicados en los incisos 3, 4 y 5 se presentarán de acuerdo a lo establecido en los Artículos 38º y 39º

8)- Esta carpeta se presentará con las reposiciones y timbres que rijan en la materia.-

## SECCIÓN "A"

### PROYECTO DE CONSTRUCCION

REALIZACION Y PRESENTACION - FIRMA TECNICA OBLIGATORIA, EJECICION DE LAS OBRAS. - INSPECCIONES.-

#### I

### REALIZACION Y PRESENTACION

ARTICULO 37º.- (modificado por Decreto Nº 558/1987; 909 y 5509/2007).

**PERMISOS DE CONSTRUCCION.**-Las solicitudes de permisos de construcción en todo el territorio del departamento, se presentarán en la Dirección de Edificaciones en dos carpetas separadas y constituídas de la siguiente manera:

A)- CARPETA Nº 1 - Contendrá:

1)- Solicitud de permiso de Construcción en cuadernillo impreso que suministra la Intendencia Municipal y donde se desarrolla la totalidad de los trámites e inspecciones.-

2)- Planilla de Contribución Inmobiliarias vigente o fotocopia de la misma

3)- Planos en tela transparente, dibujados a tinta china o en copias oxalid de tela, calco o poliéster, o fotocopias realizadas en calco de primera calidad (noventa gramos mínimo), en láminas separadas y en el siguiente orden:

a)- Plano de ubicación de terreno y perímetro de los edificios.-

b)- Plano de fachadas o fachadas.-

- c)- Plano de planta o plantas de las construcciones.-
  - d)- Plano de cortes.-
  - d)- Plano de sanitarias, plantas y cortes.-
  - e)- Planos en copias de papel oxalid o fotocopias (en material seco y papel de 72 gramos mínimo):
    - a)- Plano de la instalación eléctrica.-
    - b)- Plano de la estructura de las construcciones.-
    - c)- Planillas de carpintería, herrería, carpintería metálica y/o plástica.-
    - d)- Plano de detalles si los hubiere.-
  - 5)- Memoria descriptiva.- Pliego de condiciones si los hubiere.-
  - 6)- Contrato entre Propietario y Técnico actuante.-
- En los casos que el técnico sea dependiente (empleado) del Propietario, no será necesario la presentación del Contrato.-
- 7)- Los planos y planillas indicados en los incisos 3, 4 y 5 se presentarán de acuerdo a lo establecido en los Artículos 38º y 39º
  - 8)- Esta carpeta se presentará con las reposiciones y timbres que rijan en la materia.-

**B)- CARPETA N° 2 - Contendrá:**

- 1)- Duplicado de la solicitud de permiso de construcción, en cuadernillo impreso que suministra la Intendencia Municipal.-
- 2)- Copias en papel oxalid o fotocopias (en material seco y papel de 72 gramos mínimo) de los planos indicados en los numerales 3 y 4 del Apartado A.-
- 3)- Copias de la memoria descriptiva, pliegos y contratos indicados en los numerales 5 y 6 del inciso A.-

**C)- INDEPENDIENTEMENTE y cuando sea necesario, las carpetas para:**

- 1)- ATYR, Banco Hipotecario, Banco República o Privados, OSE, UTE (si fuera solicitado) y otras Instituciones Estatales o privadas contendrán en copias de papel oxalid o fotocopias (en material seco y papel de 72 gramos mínimo) de los planos y recaudos en las condiciones que exija cada repartición antes mencionada, debiendo la Dirección de Edificaciones certificar que: los planos coinciden totalmente con los registrados y aprobados por dicha Dirección en el trámite del Permiso Municipal.-
- 2)- CATASTRO: Copias en papel oxalid o fotocopias(en material seco y papel de 72 gramos mínimo) de los planos de ubicación, fachadas, plantas, cortes y memoria descriptiva perfectamente detallada, tales como los que han sido presentados en la Intendencia Municipal.-

**D)- Los permisos construcciones de edificios cuya área sea inferior a 50 m<sup>2</sup> podrá presentarse en una sola lámina los elementos que se indican en los incisos b, c, y d de la parte 3( tres) e incisos a y b de la parte 4 (cuatro) del apartado "A".-**

Quedarán por separado los planos de ubicación, de obras sanitarias y las planillas de carpintería, herrería, carpintería metálica y/o plástica.- Dichas planillas se podrán expresar en una sola lámina.-

**Los permisos de regularización de obras anteriores al 31/12/95, se presentarán en una sola lámina con los siguientes elementos: ubicación, fachada, planta, cortes, y breve memoria descriptiva, no siendo necesario la presentación de planos de estructura, carpintería, herrería, sanitaria y eléctrica.**

Igual condiciones regirá para la regularización de obras ejecutadas en Zona Rural con anterioridad al 31/12/ 2006.

**Los permisos de regularizaciones de obras posteriores al año 1995** se presentarán todos los planos como lo determina el apartado A de este Artículo pudiéndose expresar en una sola lámina las planillas de carpintería, herrería, carpintería metálica y/o plástico. En cuanto a estructura, no será necesaria la presentación de planos, debiendo el técnico realizar una breve descripción de la misma, siendo su responsabilidad la compatibilidad con la obra.

**ARTICULO 38º.-** Los planos indicados en los incisos 3 y 4 de los apartados A y B del art. 37º deberán ser presentados debidamente dibujados y acotados, en forma precisa que manifiesten claramente su contenido, además de la o las alturas correspondientes.-

No se aceptarán dibujo alguno realizado a mano alzada. Se deberá indicar en planta o plantas y cortes, los niveles de pisos y cielorrasos referidos a un cero convencional indicado en la vereda de la construcción.- En zonas inundables, así como en las calles con alturas mínimas determinadas, se debe indicar las cotas oficiales del Municipio en los límites de los predios y sobre vereda respectiva, y las cotas de pisos referidas a las cotas antes mencionadas.-

**ARTICULO 39º.-** (modificado por Decreto Nº 558/1987 y 5509/2006).

Del Literal "A"

Los planos, planillas, memorias indicados en los numerales 3, 4 y 5 de los apartados "A" y "B" y los del apartado "C" y "D" del Artículo 37º; deberán ajustarse a las condiciones generales que a continuación se expresan:

**A) PLANOS DE UBICACIÓN DEL TERRENO Y DE LAS CONSTRUCCIONES**

Dichos planos se presentarán de la siguiente forma:

- 1) Plano de ubicación del terreno dentro de la Manzana, Quinta o Chacra, indicando las dimensiones del terreno de acuerdo a los títulos de propiedad a escala 1/1000. orientación, números oficiales y nombres de las calles frentistas y laterales, distancia como mínimo a una de las esquinas de la Manzana, Quinta o Chacra.
- 2) Plano de ubicación de las construcciones dentro del terreno expresado, a escala mínima de 1/250, indicando sus perímetros perfectamente acotados, su posición con relación a las medianeras y líneas de edificación. Se indicará la distancia de la puerta o puertas de acceso al edificio a uno de los ejes medianeros, a efectos de la determinación del Número o Números que corresponda el Edificio. Se expresarán por planta con que cuenta el edificio. Estas plantas deberán mantener la misma orientación que la planta de ubicación del terreno.-
- 3) Las escaleras expresadas en los incisos 1 y 2 en casos de terrenos y/o edificaciones de gran magnitud, podrán ser reducidas hasta 1/2500 y 1/1500 respectivamente.
- 4) Las construcciones se expresarán de acuerdo al detalle y formas siguientes:
  - a) Obras nuevas, tendrán su expresión con bordes de trazo continuo y la superficie interior llena.-
  - b) Construcciones existentes, tendrán su expresión con bordes de trazo continuo y la superficie interior sin llenar.

c) Construcciones a demoler, tendrán sus bordes con trazo discontinuo y su interior con rayas finas a 45 grados y separación de 3 mm como máximo.

d) Las áreas de construcciones existentes que se reforman o remodelan, tendrán sus bordes con trazo continuo y su interior con rayas finas horizontales con una separación de 1 mm.

e) Las áreas de construcciones de guarda - coches, porches abiertos total o parcialmente, galerías o similares, tendrán sus bordes con trazo continuo y su interior con rayas de trazo fino verticales con una separación de 1 mm.-

f) Los volados, aleros o similares serán indicados con sus límites en las líneas discontinuas.

5)- Se deberá indicar en el plano de ubicación los siguientes datos:

a) Número de Manzana, Quinta o Chacra

b) Número de padrón o padrones.

c) Sección Judicial.

d) Número de carpeta catastral.

e) Indicación si es planta urbana, suburbana y localidad.

f) Área de terreno o terrenos.

g) Áreas edificadas a demoler, reconstruir o remodelar, áreas a edificar de guarda - coches, porches, galerías, volados y construcciones nuevas.

h) Área de volados o cuerpos salientes de la línea de edificación.

i) Categoría y aforo de las obras de acuerdo a las normas que establece esta ordenanza.

**B) PLANO DE FACHADAS.-** Se realizarán a escala 1/50 debidamente acotados y con los niveles referidos al cero (0) de la vereda y presentando un perfil que permita apreciar con exactitud las salientes sobre la vía pública. Se deberán especificar los materiales a utilizarse en la fachada. En caso de obras de grandes dimensiones la escala podrá ser reducida hasta 1/100. Para la determinación de niveles y alturas reglamentarias el técnico deberá solicitar en Dirección de Planeamiento Urbano la rectificación de la línea de edificación, niveles, cotas y alturas correspondientes.

**C) PLANOS DE PLANTAS Y CORTES.-** Se ejecutarán a escala de 1/50 debidamente acotados total y parcialmente, indicándose en cada local el destino del mismo y tipo de pisos a construir. Las aberturas estarán perfectamente numeradas al efecto del control del área en las planillas respectivas. Además en las plantas se debe indicar conjuntamente con la numeración, las dimensiones de las ventanas y ventanales de iluminación y ventilación.

Los cortes serán como mínimo dos, uno longitudinal y otro transversal. En caso de obras de gran magnitud con dimensiones importantes, las plantas y cortes podrán ser presentados a escalas hasta 1/100. En casos especiales se podrá llegar hasta 1/200 con autorización de la Dirección de Edificaciones.

Los planos de regularización de obras ejecutadas con anterioridad al año 1995, se podrán realizar en escala mínima 1/100.

La expresión gráfica en todos los casos será:

a) **MUROS NUEVOS:** Dos líneas limitativas del ancho del muro con trazo continuo y su interior lleno con tono fuerte.

b) **MUROS NUEVOS SIN SER CORTADOS:** Dos líneas limitativas del ancho del muro con trazo fino y su interior sin llenar.

c) **MUROS EXISTENTES:** Dos líneas limitativas del ancho del muro con trazo continuo y su interior sin llenar.

d) **MUROS A DEMOLER:** Dos líneas limitativas del ancho del muro con trazo continuo y su interior rayado fino a 45°, con separación máxima de 3 mm.-

#### **D) PLANOS DE INSTALACIÓN SANITARIA.**

Se ejecutarán a escala mínima de 1/100 de acuerdo a las disposiciones vigentes y Normas Técnicas UNIT, presentándose la planta o plantas y dos cortes debidamente acotados relacionados a un plano de comparación. En los edificios de una sola planta no serán exigidos los cortes totales, debiéndose indicar en los cortes las cotas del zampeado de cámaras, cañerías, sifones y altura de ventilación y cañerías pluviales referidas al nivel del piso.-

#### **E) PLANOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Se confeccionarán los planos de planta a escala mínima de 1/100 con la simbología establecida por UTE y Normas Técnicas UNIT. En caso de obras de gran magnitud la escala podrá ser modificada de acuerdo a las normas del inciso C).

Se indicará en el plano posición de aberturas y su forma de abrir, así como todos los artefactos sanitarios.

#### **F) PLANOS DE ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO O METÁLICOS.-**

Los planos de estructura serán los presentados a escala mínima de 1/100. En caso de obras de gran magnitud la escala podrá ser modificada de acuerdo a las normas de inciso C).

Según se trate de estructuras mixtas o completas regirán las siguientes condiciones:

1. **Estructuras Mixtas:** Se marcarán los muros de apoyo, losas y vigas correspondientes. Se indicará en las losas la sobrecarga que se ha tenido en cuenta para el cálculo.

2. **Estructuras Completas:** Se confeccionarán en un todo de acuerdo a las Normas Técnicas UNIT sobre la materia, indicándose pilares, bases, vigas y losas por planta, con las numeraciones correspondientes.

Se indicarán en las losas la sobrecarga que se ha tenido en cuenta para el cálculo. En caso que la estructura tenga sectores de importancia, se presentarán detalles de los mismos a escala mínima de 1/25.-

#### **G) PLANILLAS DE CARPINTERÍA, HERRERÍA, CARPINTERÍA METÁLICA Y/O PLÁSTICA.**

Se ejecutarán dichas planillas a escala mínima de 1/50 debidamente acotadas, indicándose claramente las partes móviles, detalles constructivos, materiales a utilizar, secciones de los mismos, herrajes, etc.-

#### **H) PLANOS DE DETALLES.-**

Si los hubiese se presentarán a la escala que el Técnico actuante considere conveniente para la construcción e interpretación de las obras.-

#### **I) MEMORIA DESCRIPTIVA.-**

La memoria descriptiva de la obra deberá ser completa, con detalles generales y particulares de materiales a utilizar o utilizados en obra (obras nuevas, reformas o regularizaciones). Descripción clara y detallada de tipos de pisos, revestimientos, sistemas constructivos, cimentaciones, techos, artefactos sanitarios, instalaciones, tipos de carpintería, herrería, carpintería metálica y/o plástica, tipos de pinturas, vidrios y demás detalles.-

#### **J) LAS CARÁTULAS DE LAS CARPETAS DEBERÁN EXPRESAR LOS SIGUIENTES DATOS:**

Destino, propietario, contratista o empresario de obra con su categoría, técnicos, descripción de tipo de obra, número del recibo de Contribución Inmobiliaria, área del terreno, área edificada por planta, número de Carpeta Catastral, categoría de la obra, tasación, fecha. Se dejará lugar para indicar número de permiso. Presentada la solicitud de permiso en las carpetas números 1 y 2 y carpetas que se presenten para su certificación y demás recaudos pertinentes en la Dirección de Edificaciones, se deberá realizar la información y trámite que se detallan:

##### **1) DIRECCIÓN DE EDIFICACIONES.-** Le corresponderá:

- a)** Inspeccionar los planos y elementos constructivos del proyecto.
- b)** Aprobación de los mismos si se encuentran dentro de las normas vigentes.
- c)** Liquidación de los derechos a cobrar de acuerdo a la tasación, según categoría y tipo de obra. Realizará además las exoneraciones de derechos que determina esta Ordenanza u otras que así lo establezcan en forma particular.
- d)** Contralor de las estructuras.
- e)** Determinación del número o números que correspondan a la entrada o entradas del edificio.
- f)** Realizar las inspecciones de obras e instalación sanitaria.
- g)** Expedir las certificaciones necesarias para las conexiones de agua y de cloacas para ser presentadas ante las oficinas de OSE.
- h)** Realizar la inspección final de la obra y expedir los certificados de Habilitación pertinentes.
- i)** Efectuar mensualmente los comunicados a la Oficina Departamental de Catastro con la nómina de las obras habilitadas, detallando N° de Permiso, fecha de habilitación, metrajes aprobados, modificaciones que se hubiesen realizado con relación al proyecto original y toda información que pueda ser útil a la función de dicha repartición del Estado.
- j)** Realizar el contralor de las obras que se ejecuten en las plantas urbanas y suburbanas del departamento. Cuando las mismas carezcan del Permiso Municipal, la Dirección elevará la denuncia detallada al Intendente



Departamental, indicando además la o las sanciones que correspondan de acuerdo a la infracción cometida.

**k)** Esta Dirección será la encargada de llamar a inscripción de los interesados en dar la prueba de suficiencia para Contratista o Empresario de obras.

**l)** Llevará los Registros de técnicos y de Contratistas o Empresarios de Obras.

**m)** Determinar el monto de las sanciones que correspondan, de acuerdo a lo establecido en la Sección "B", apartado general 3º.

## **2) DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO.-** Le corresponderá:

**a)** Proceder a dar líneas y niveles para la construcción.

**b)** Contralor de los planos en relación a retiros, áreas "non edificandi", zonificación (Zoning) y demás tópicos relacionados con la planificación urbana.

**c)** Contralor de las alturas reglamentarias de los edificios de acuerdo a las normas vigentes.

**d)** Recibir e informar las solicitudes de alturas de los edificios de acuerdo a las ordenanzas vigentes en la materia, en los formularios expresamente impresos por la Intendencia Departamental.

**e)** Efectuar el contralor en plantas urbanas y suburbanas del Departamento, de las obras en construcción a efectos de constatar infracciones sobre retiros, áreas "non edificandi", zonificación, alturas y todo lo relacionado con la planificación.

En zona rural controlará el cumplimiento de los retiros legales establecidos en rutas y caminos Departamentales, así como en caminos vecinales. Elevará las denuncias detalladas al Intendente Departamental, indicando además las sanciones que correspondan.

**3)** En todos los casos se deberá realizar el control de los planos y expedir el expediente de Construcción sobre los tópicos que anteceden (incisos 1 y 2) dentro de un plazo máximo de 3 (tres) días, salvo que se tratara de proyectos que merezcan estudios especiales, en cuyo caso el plazo será de 6 (seis) días. Una vez aprobados los planos en todos sus aspectos y previo pago por parte del interesado de los derechos que correspondan, así como reposiciones y timbres, la Dirección de Edificaciones otorgará el permiso solicitado, entregando al gestionante la Carpeta No. 2 que pertenece al propietario y demás Carpetas presentadas para la certificación del permiso. La Carpeta No. 1 quedará en el Expediente para proceder por parte de la Dirección de Edificaciones al contralor de las obras autorizadas y demás inspecciones pertinentes. Una vez terminada la obra se procederá a la habilitación de la misma, expidiéndose los certificados correspondientes, pasando luego el expediente al ARCHIVO de la Dirección de Edificaciones, previa la comunicación a la Oficina Departamental de Catastro y dentro de los términos indicados en el inciso i) del Apartado 1) de este Artículo.

## **FIRMA TECNICA OBLIGATORIA - EXCEPCIONES**

**ARTÍCULO 40º.-** (Modificado anteriormente por Decreto No. 558/1987 y Decreto 4259/2002)

**FIRMA TECNICA OBLIGATORIA.-** Todo proyecto de construcción reforma y/o ampliaciones de construcciones existentes en las distintas piezas, con excepción de la instalación sanitaria interna, que integran las carpetas a que refiere el Artículo 37º, deberán estar realizados y firmados por Técnico inscripto como Arquitecto o Ingeniero Civil en el registro que llevará a tales efectos la Dirección de Edificaciones, en la condiciones que establece el Artículo 42º.-

La pieza correspondiente a las obras de instalación de sanitaria interna, deberá contar además con la firma de un Instalador Sanitario egresado con título habilitante de UTU ó instituciones similares, los cuales deberán estar inscriptos en un registro similar a lo establecido en el Artículo 42º.-

Además, los planos y demás recaudos deberán estar firmados por el propietario y contratista o Empresario de obra inscripto en el Registro que dispone el Artículo 46º.-

**ARTÍCULO 41º.- EXCEPCIONES.-** (Modificado por Decreto 4259/2002)

1) Obras realizadas por “auto-construcción y mano de obra benévola”, según normas que establece el BPS, para estos casos (ATYR ó la sección que corresponda), se exigirá únicamente la firma de Técnico y Propietario, siendo aplicable solamente para construcciones del tipo 3A económico y de una sola planta.-

2) Las obras que se ejecutan por “Administración Directa” consistente en reformas interiores, reformas que no modifiquen estructuras existentes y construcciones de una sola planta con estructura mixta y con características de los tipos 3A y 2A, será exigida solamente la firma conjunta de Técnico y Propietario.-

El área máxima permitida para obras por “Administración Directa” será de 60m<sup>2</sup> y las reformas hasta un valor de tasación máxima equivalente al valor de avaluación de 20m<sup>2</sup> de construcción nueva del tipo 3A (económica).

3) Quedan exceptuados de la firma técnica los trámites correspondientes a conexiones de agua y de cloacas, como así también de la firma de Contratista.

4) En los trámites de regularizaciones se exigirá solamente la firma de Técnico y Propietario.-

5) No obstante lo expresado anteriormente se podrá exigir la actuación de Contratista o Empresario de Obra en aquellos trámites que así lo requiera la Dirección de Edificaciones.

6) Los planos de instalación sanitaria interna - en todos los casos no serán alcanzados por ninguna excepción, siendo obligatoria su presentación de acuerdo a lo establecido en el Artículo 40º.-

**ARTÍCULO 42º.-** (Modificado anteriormente por Decreto No. 558/1987 y Decreto 4259/02)

**REGISTRO DE FIRMA TECNICA.-** Para la aceptación de la firma Técnica a que obliga el artículo 40º, los Arquitectos e Ingenieros Civiles, deberán estar inscriptos en el Registro de Firmas que llevará la Dirección de Edificaciones.-

La inscripción en el registro de Firmas se hará mediante simple presentación del título profesional, expedido por la Universidad de la República u otras igualmente habilitadas. Para los Instaladores Sanitarios se exigirá Certificado Habilitante expedido revalidado por la universidad del Trabajo del Uruguay o Institutos privados de similar solvencia.

La Dirección de Edificaciones una vez cumplidos los trámites hará entrega al profesional del certificado de registro de su firma.

**ARTÍCULO 43º.-** Todo Arquitecto o Ingeniero Civil firmante de los proyectos de construcción presentados en los trámites pertinentes en la Dirección de Edificaciones, será considerado a los efectos de lo que dispone esta ordenanza, Director Técnico de las obras autorizadas y asume por ese sólo hecho la obligación de dirigirlas personalmente, aunque no sea el autor del proyecto.- En estos casos deberá firmar además el Técnico Proyectista.

Si se comprobare fehacientemente que los profesionales firmantes no dirigen personalmente las obras autorizadas, la Dirección de Edificaciones queda facultada para suspenderlas y exigir lo establecido en el Artículo 44º de esta Ordenanza.

Lo mismo se exigirá en lo que concierne al Instalador Sanitario.

**ARTÍCULO 44º.-** Todo propietario queda obligado a suspender la ejecución de las obras y dar cuenta a la Dirección de Edificaciones, cuando cese como Director Técnico el profesional que haya firmado los proyectos de construcción y no podrá reiniciarlas mientras no nombre sustituto y comparezca éste a declarar que asume dicha Dirección, firmando los proyectos presentados.-

### III

#### **EJECUCION DE OBRAS - CONTRATISTAS O EMPRESARIO DE OBRA; REGISTRO, CERTIFICADO DE HABILITACIÓN O CAPACITACION.-**

**ARTICULO 45º.-** (Modificado anteriormente por Decreto No. 558/1987)

**EJECUCIÓN DE OBRAS.-** Las obras autorizadas deberán ejecutarse estrictamente de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Edificaciones.- Toda modificación de los mismos, no podrá realizarse sin la intervención de la mencionada Dirección a cuyo efecto, se presentará las variantes y/o modificaciones, según las normas generales de los trámites establecidos en esta Ordenanza.

**ARTICULO 46º.-** (Modificado por Decreto No. 558/1987)

**REGISTRO DE CONTRATISTA O EMPRESARIO DE OBRA.-** Para validez de la firma que dispone el Artículo 40º, los Contratistas o Empresarios de Obra, deberán estar inscriptos en el Registro de Contratista o Empresarios de Obras que llevará la Dirección de Edificaciones.

Los Contratistas o Empresarios de obras estarán agrupados en dos categorías a saber:

**a) Primera Categoría.** Los Contratistas o Empresarios de Obras en condiciones de realizar cualquier tipo de construcción.

**b) Segunda Categoría.** Los Contratistas o Empresarios de Obras en condiciones de realizar construcciones de una sola planta con estructura mixta simple, reformas que no modifiquen la estructura existente y cualquier

arreglo interior. Para el mantenimiento de la inscripción en el Registro que lleva la Dirección de Edificaciones, todos los años antes del 30 de junio, los Contratistas o Empresarios de Obras, deberán presentar a dicha Dirección los certificados que acrediten encontrarse al día con el BPS. La firma será obligatoria a partir del momento que comienzan las obras, cuando está definido el contratista, siendo responsabilidad del técnico actuante la concreción de este acto.

**ARTICULO 47º.-** (Modificado por el Decreto No. 558).-

**DETERMINACIÓN DE CATEGORÍAS.-** Los Arquitectos e ingenieros civiles inscriptos en el Registro de Firma Técnica a que refiere el Artículo 42º, por el simple hecho de su condición de técnicos se les considera dentro de la PRIMERA CATEGORÍA establecida en el Artículo anterior.

Las personas interesadas en obtener el Certificado de Habilitación o Capacitación tendrán que someterse a las pruebas de suficiencia que determina el Artículo 49º.-

En caso de Sociedades Comerciales o empresas bastará que uno de sus integrantes reúna las condiciones exigidas.

**ARTÍCULO 48º.-** Los contratistas provenientes de otros departamentos del país, deberán exhibir el Certificado Municipal de Habilitación o Capacitación expedido por la Intendencia correspondiente, para poder ser eximidos de rendir la prueba de suficiencia que determina el Artículo 49º.-

**ARTICULO 49º.-** (Modificado por Decreto No. 558).-

El certificado de Habilitación o Capacitación será expedido por la Dirección de Edificaciones, previa la realización de las pruebas de suficiencia que reglamente la Intendencia Municipal y que será tomada por un Tribunal integrado por dos Arquitectos o Ingenieros Civiles pertenecientes a las Oficinas Técnicas Municipales y un Arquitecto o Ingeniero Civil ajeno al Municipio designado por la Intendencia Municipal.-

**ARTICULO 50º.-** (Modificado por Decreto No. 558/1987).-

**CONTRALOR DE LA DIRECCION Y EJECUCION DE LA OBRA.-** Al efecto del contralor de la Dirección y ejecución de las obras, es obligatorio la colocación de un tablero al frente y a una altura que permita su visibilidad en las construcciones, indicando en forma clara el nombre del o de los Técnicos Proyectista y Director de las mismas y el del contratista o Empresario de obra con la Categoría correspondiente.-

Se agregará en dicho tablero el número del Permiso Municipal y el número de registro de la obra en la D.G.S.S. (ATYR).

El no cumplimiento de lo que antecede, será causa de la aplicación por parte de la Dirección de Edificaciones de las sanciones que correspondan de acuerdo al Artículo 60.-

## SECCION B

### INSPECCIONES- DERECHOS- SANCIONES- EXONERACIONES.-

#### I

### INSPECCIONES

**ARTÍCULO 51º.-** -Al efecto de lo que se dispone por la presente Ordenanza, la Dirección de Edificaciones hará las siguientes inspecciones:

1º) Al terminar el zanjeado de los cimientos.-

2º) A la altura de las primeras líneas de ladrillos, una vez terminados los cimientos, para apreciar las dimensiones indicadas en el plano.- En caso de que no coincidan ambas dimensiones, la construcción deberá ser deshecha y ajustada estrictamente a los planos de autorizados.-

3º) A la altura de los dinteles para apreciar las dimensiones de las aberturas con relación a las planillas presentadas.-

4º) Al nivel del techo, para revisar alturas y estructuras.-

5º) Obras Sanitarias.-

6º) Inspección final, una vez terminadas las obras.-

Las inspecciones indicadas, se harán sin perjuicio de las que disponga la Dirección de Edificaciones cuando lo creyere conveniente.-

**ARTICULO 52º.-** (Modificado por Decreto 558)

Las inspecciones a las que se refiere el Artículo anterior deberán ser solicitadas por Dirección de Obra, con obligación de estar presente en su realización.-

La Dirección de Edificaciones tendrá que indicar la hora en que se efectuará la inspección, dentro de las 24 (veinticuatro) horas siguientes a la solicitud.- En caso de no darse cumplimiento por parte de la Dirección de Edificaciones a lo especificado anteriormente, la obra obliga a suspender la inspección solicitada, si así lo considera conveniente el Director de Edificaciones, pudiendo asimismo suspender la prosecución de la obra, hasta que la misma se efectúe como se dispone.-

**ARTICULO 53º.- HABILITACION DE LAS OBRAS.-** Si de la inspección resultare que la obra construida se ajusta a lo autorizado, la Dirección de Edificaciones queda facultada para dar Certificado de Habilitación para ser utilizadas.- En caso contrario, solicitara de la Intendencia Municipal, las sanciones correspondientes en cuyo caso no serán habilitadas hasta que se ajusten a las condiciones aprobadas.-

#### II

### DERECHOS - EXONERACIONES

**ARTICULO 54º.-** (Modificado por Decreto No.558/1987)

**DERECHOS DE INSCRIPCIONES.-** Por la inscripción del registro de Firma Técnica a que se refiere el Artículo 42º, se abonará la cantidad de 2 U.R. (dos unidades reajustables).-

Por la inscripción en el Registro de Contratistas o Empresarios de Obra a que se refiere el Artículo 46º, se abonara la cantidad de 4 U.R. (cuatro unidades

reajustables) para la primera CATEGORÍA y 2 U.R. (dos unidades reajustables) para la segunda CATEGORIA.-

**ARTICULO 55º.-** (Modificado por el Decreto No. 558/1987)

**DERECHOS DE CONSTRUCCION.-** Por las construcciones a que se refiere la presente Ordenanza, se pagará los siguientes derechos:

1º) Por revisión de planos e inspecciones de las obras, sobre el aforo de los planos aprobados, se pagaran los siguientes derechos:

a) Obras con aforo de 4 U.R. el 1%(uno por ciento).-

b) Obras con aforo de más de 4 U.R. el 2% (dos por ciento).-

2º) Por líneas y niveles se abonara los derechos que determinan la Ordenanza respectiva.

3º) Por revisión de planos e inspecciones de obras sanitarias el 4% (cuatro por ciento) de su valor.- Dicho valor se calculara tomando base:

a) 0,5 U.R. por cada artefacto sanitario.-

b) 1 U.R. por cada cámara de inspección.-

c) 1,5 U.R. por cámara séptica cuando lo hubiere.-

4º) Por la construcción de Bow-Window o cuerpo saliente de la línea de edificaciones (Limite con la vía publica), corresponderá abonar el resultado de la formula  $S \times N \times P$ .-

“S” es igual a la superficie del edificio que avanza de la línea de edificación sobre la vía publica.-

“N” es igual al número de pisos altos del edificio que sobresalgan.-

“P” equivalente al valor por metro cuadrado.-

Los valores de “P” serán:

Zona 1.- 0.30 U.R. área comprendida entre las calles Entre Ríos, Washington, Bulevar Artigas y 25 de Mayo.- La Avenida Zorrilla de San Martín, tomando para ambas las nuevas líneas de edificaciones.-

Zona 2.- 0.15 U.R. área comprendida entre calles Zelmar Michelini, Avenida Soriano, Avenida Enrique Chaplin y Avenida Salto exceptuada la Zona 1.-

Zona 3.- 0.10 U.R. zonas urbanas y sub. urbanas restantes de Paysandú y ciudades, pueblos y centro poblados del interior del Departamento.-

En las calles límites se tomarán ambas aceras con el valor de la zona de mayor costo.-

5º) Por la construcción de marquesina de material, chapas o elementos similares y toldos, corresponderá abonar el resultado de la formula  $S \times P$ .-

“S” es la superficie de la marquesina y toldos, avanzada de la línea de edificación sobre la vía pública.

“P” es el valor por metro cuadrado.

Los valores “P” serán:

Zona 1.- 0.20 U.R., área igual a la Zona 1 establecida en el inciso 4.-

Zona 2.- 0.15 U.R., área igual a la Zona 2 del inciso 4.-

Zona 3.- 0.10 U.R., área igual a la zona 3 del inciso 4.-

Regirá el mismo concepto sobre las calles límites de las zonas establecidas en el inciso 4.-

6º) Por la construcción de aleros, balcones, volados o salientes corresponderá abonar el resultado de la formula  $S \times N \times P$ .-

“S” es la superficie de estos elementos avanzados de la línea de edificación sobre la vía pública.-

“N” es el número de pisos altos del edificio.-

“P” es el valor por  $m^2$ .-

Los valores de “P” serán:

Zona 1.- 0.30 U.R.- Área igual a la Zona 1 del inciso 4.-

Zona 2.- 0.20 U.R.- Área igual a la zona 2 del inciso 4.-

Zona 3.- 0.10 U.R.- Área igual a la zona 3 del inciso 4.-

Regirá el mismo concepto sobre las calles límites zonas establecidas en el inciso 4.-

7º) En los planos ubicados se deberá expresar claramente las construcciones que comprenden los incisos 4, 5 y 6, estableciéndose las áreas correspondientes.-

8º) El 50 % de lo recaudado por concepto de derecho de construcción antes enunciado, será destinado a la colaboración de las viviendas económicas tipo, cuyos planos y contralor técnico suministra el municipio.-

**ARTICULO 56º.-** (Modificado por el Decreto No. 558/1987)

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.-** El valor de las construcciones a los efectos de la tasación y para el pago de los derechos establecidos en el Artículo anterior se hará por categoría y por  $m^2$ , según la siguiente tabla:

**1)- Casa-Habitación, escritorio y similares.-**

a)- CATEGORIA 3ª- 0,5 U.R. por  $m^2$ .-

b)- CATEGORIA 2ª - 1 U.R. por  $m^2$ .-

c)- CATEGORIA 1ª - 2 U.R. por  $m^2$ .-

**2)- Edificios para comercios.-**

a)- CATEGORIA 3B - 0.50 U.R. por  $m^2$ .-

b)- CATEGORIA 2B - 1 U.R por  $m^2$ .-

c)- CATEGORIA 1B - 1.5 U.R. por  $m^2$ .-

**3)- Edificios para sanatorios, hoteles, clubes sociales, salones de baile, escuelas y edificios similares.-**

a)- CATEGORIA 2C - 1.5 U.R. por  $m^2$ .-

b)- CATEGORIA 1C - 2.5 U.R. por  $m^2$ .-

**4)- Edificios destinados para cinematógrafos, teatros, salas de espectáculos y similares.-**

a)- CATEGORIA 1D -3U.R. por  $m^2$ .-

**5)- Edificios destinados a templos.-**

a)- CATEGORIA 2E - 1U.R. por m<sup>2</sup>.-

b)- CATEGORIA 1E - 3 U.R. por m<sup>2</sup>.-

**6)- Edificios para industrias.-**

a)- CATEGORIA 3 F - 0.5 U.R. por m<sup>2</sup>.-

b)- CATEGORIA 2 F - 0.75 U.R. por m<sup>2</sup>.-

c)- CATEGORIA 1F - 1 U.R. por m<sup>2</sup>.-

**7) Galpones.-**

a)- CATEGORIA 3G - 0.25 U.R. por m<sup>2</sup>

b)- CATEGORIA 2G - 0.50 U.R. por m<sup>2</sup>.-

c)- CATEGORIA 1G - 1 U.R. por m<sup>2</sup>.-

**8)- Subsuelos.-**

a)- CATEGORIA 2H - 0.5 U.R. por m<sup>2</sup>.-

b)- CATEGORIA 1H - 1 U.R. por m<sup>2</sup>.-

**9)- Veredas.-**

a)- CATEGORIA 1I - 0.20 U.R. por m<sup>2</sup>.-

**10)- Cercos.-**

a)- CATEGORIA 2J - 0.5 U.R. por m<sup>2</sup> - cercos interiores.-

b)- CATEGORIA 1J - 1 U.R. por m<sup>2</sup>- cercos de fachada.-

11)- A los efectos de la tasación, los unitarios anteriormente fijados se aplicarán a las construcciones, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

**a)- OBRAS NUEVAS Y/O AMPLIACIONES.- 100% (cien por ciento)** de la superficie real que surja de los planos.-

**b)- REFORMAS INTERIORES, REMODELACIONES Y SIMILARES.-** Se tomará el 50 % (cincuenta por ciento) del área afectada.- En caso de realizarse cambios de techo se tomará el 100% (cien por ciento) del área.-

**c)- GUARDA COCHES, GALERIAS, PORCHES Y/O SIMILARES.-** Cuando se tenga por lo menos dos lados libres sin paredes, se tomará el 50% (cincuenta por ciento) del área que surja de los planos.-

En caso de no cumplir la condición establecida en el inciso anterior, se tomará 100% (cien por ciento) del área.-

**d)- ALEROS, VOLADOS Y/O SIMILARES.-** Se tomará el 25% (veinticinco por ciento) de área a construir, siendo estos elementos, interiores a la línea de edificación.

**e)- DEMOLICIONES.-** Se tomará el 10% (diez por ciento) del área afectada.-

12)- Los precios que se fijan en la tabla que anteceden, son básicos para declarar la categoría de construcción en las solicitudes, quedando la evaluación definitiva a cargo de la Dirección de Edificaciones, que podrá determinar los valores de los casos fuera del alcance de estas normas, por tasación y/o analogía.-

13)- Cuando las solicitudes de Permiso de Construcción se realicen con posterioridad a la iniciación de las obras se abonará por derechos un 10%



sobre el valor de tasación de las construcciones que surja de los planos presentados.-

La aprobación de los permisos dependerá de que los planos de edificios presentados cumplan con las ordenanzas vigentes.-

**14)- REGULARIZACIONES.-** En los trámites de **regularizaciones de obras ejecutadas con posterioridad al año 1995**, sin los permisos pertinentes, se le aplicarán las sanciones establecidas en el capítulo SANCIONES y además abonará como derecho el 40% sobre el valor de tasación que surja de los planos presentados.-

Dichas construcciones deberán cumplir con las ordenanzas vigentes en la fecha de su construcción.-

Cuando las **construcciones se hayan realizado con anterioridad al 31/12/1995**, en suelo urbano y suburbano y 2006 para zona rural, se registrarán sin abonar derecho alguno y aunque no cumplan con las Ordenanzas vigentes, retiros, alturas, exigiéndose sí cumplimiento de Ochavas, espacios reservados con destino público, calles, ensanches, plazas, parques o similares, uso del suelo de acuerdo a Planes Urbanísticos y de Ordenamiento Territorial, respecto a los límites de los padrones.-

**ARTÍCULO 57º.-** (Modificado por Decreto No. 592/1987).- Al efecto de la aplicación de la tabla de valores establecida en el Artículo anterior, se tendrá en cuenta para la determinación de las categorías que en ella se indican, las siguientes condiciones generales:

#### **1)- CASA - HABITACIÓN, ESCRITORIOS Y SIMILARES.-**

a)- CATEGORIA 1ª.- De carácter suntuoso.- En general se consideran tales, las construcciones que se construyan con materiales de primera calidad, nobles, obra de carpintería metálicas de primer orden, fachadas revestidas con mármoles u otro material fino, pisos de parquet de madera importada, moquetas, pisos monolíticos de dimensiones superiores a 25 x 25 cm., revestimientos interiores de yeso, paramentos revestidos parcialmente de madera fina, lambrices de madera, zócalos de materiales finos, escaleras de mármol o maderas finas.-

Revestimientos de azulejos decorados y dependencias de servicios que revelan construcciones de importancia, materiales y artefactos higiénicos de primera calidad y terminaciones en general con detalles de lujo.-

b)- CATEGORIA 2ª.- De carácter Bueno.- En general se consideran en esta categoría que se construyen con materiales y obras de Carpintería, carpintería metálica y/o herrería buenos, pisos de monolíticos inferiores a 25 x 25 cms., pisos de parquet de maderas nacionales, zócalos de mármol, cerámicas o monolíticos, revestimientos de azulejos de color.- Fachadas revestidas parcialmente con materiales nobles, artefactos sanitarios de color blanco y dependencias de servicios que revelen construcciones someras.-

c)- CATEGORIA 3ª.- De carácter económico y comunes.- En general se consideran tales las construcciones de tipo corriente y económico, carpintería, herrería y/o aluminio comunes, simples o prefabricadas, revoques comunes, pisos de maderas nacionales y mosaicos, azulejos comunes, fachadas con revoques o balai y en general con detalles simples y artefactos sanitarios blancos.-

Se admitirán las dependencias de servicios imprescindibles.-

## **2)- COMERCIOS.-**

a)- CATEGORIA 1B.- Características similares a la Categoría 1A.-

b)-CATEGORIA 2B.- Características similares a la Categoría 2A.-

c)- CATEGORIA 3B.- Característica similares a la categoría 3A.-

## **3)- EDIFICIOS PARA SANATORIOS, HOTELES, CLUBES SOCIALES, ESCUELAS Y SIMILARES.-**

a)- CATEGORIA 1C.- Construcción de carácter bueno con materiales de carpintería, de carpintería metálica de primera, pisos monolíticos o parquet, revestimientos finos en sus fachadas, revestimientos de primera calidad, zócalos de mármol, cerámica o madera, revestimiento de azulejos en sus servicios, escaleras de primera calidad, servicios de ascensor o ascensores.-

Dependencia de servicios que revelan construcciones esmeradas con materiales de primera.-

b)- CATEGORIA 2C.-Construcciones de carácter común con materiales buenos pisos de mosaicos, revestimientos mínimos exigidos en la materia, fachadas simples sin revestimientos de materiales finos y dependencia de servicios de construcción somera.-

## **4)- TEMPLOS.-**

a)- CATEGORIA 1E.-Construcciones de primera calidad con grandes espacios, pisos buenos, revestimientos, pinturas de primera calidad, fachadas con revestimientos y servicios buenos.-

b)- CATEGORIA 2E.- Edificaciones de pequeños templos de construcción simple, pisos de mosaicos, revoques comunes y revestimientos reglamentarios.-

## **5)- EDIFICIOS INDUSTRIALES.-**

a)- CATEGORIA 1F.- Edificaciones de primera calidad dentro del tipo de construcción con estructura integral de hormigón armado, revestimientos reglamentarios en la materia, pisos de mosaicos, cubiertas con estructura metálica, hormigón o bóvedas.- Aberturas tipo industrial de primera calidad.-

b)- CATEGORIA 2F.- Construcciones y fachadas simples, cubierta de zinc, fibrocemento o similar, estructura mixtas simples.- Pavimentos de hormigón o asfálticos, paramentos de material cerámicos.- Revestimientos reglamentarios.-

c)- CATEGORIA 3F.- Construcciones y fachadas simples, cubierta de zinc, fibrocemento o similar, pisos comunes o portland, revestimientos reglamentarios y dimensiones de pequeña envergadura.-

## **6)- GALPONES.-**

a)-CATEGORIA 1G.- Construcciones con techo de zinc y fibrocemento aluminio sobre estructura metálica o de madera, bóvedas de hormigón o cerámica, estructura de hormigón armado.- Pisos de hormigón armado, paredes revocadas y fachadas bien terminadas.- Aberturas buenas.-

b)- CATEGORIA 2G.- Construcciones con cubierta de zinc, aluminio o fibrocemento sobre estructura simple de apoyo sobre muro, pisos de cemento y aberturas y fachadas simples.-

c)- CATEGORIA 3G.- Tinglados.- Construcciones simples de cubiertas y paramentos de zinc, aluminio o fibrocemento, pisos de cemento y aberturas simples.-

#### **7)- SUB-SUELOS.-**

a)- CATEGORIA 1 H.- Construcciones esmeradas con paramentos revestidos total o parcialmente, pisos de hormigón armado, mosaicos o cerámicas.- Aberturas buenas.-

b)- CATEGORIA 2H.- Construcciones simples con revoque comunes, pisos de mosaico o material similar.- Aberturas comunes.-

**ARTÍCULO 58º.-** (Modificado por Decreto No. 558/1987) Se agrega Decreto 3946/2000

**EXONERACIONES.-** Quedarán exoneradas de los derechos que establece esta Ordenanza, así como de timbres y reposiciones municipales, los siguientes tipos de construcciones:

a) Viviendas de Categoría 3 A. Siendo única propiedad debidamente justificada.-

b) Viviendas de Categoría 3 A. Que se ejecuten acorde a los planos modelos que suministra la Dirección de Edificaciones, y que la construcción queda bajo la dirección técnica de dicha repartición.

c) Las nuevas edificaciones industriales y / o ampliaciones de las mismas, de acuerdo a las normas establecidas sobre el particular.-

d) Todas las obras públicas programadas por organismos estatales o por particulares (técnicos o empresas) por medio de licitación pública. Sin perjuicio de lo anterior, tienen la obligación de presentar los planos y realizar los trámites pertinentes, dentro de las normas establecidas por esta Ordenanza.

e) Todas aquellas obras que por Ordenanzas especiales establezcan exoneraciones parciales o totales.

f) Las regularizaciones de obras ejecutadas hasta el año 1995 y las de Zona Rural anteriores al 31/12/06.-

#### **DECRETO 3946/2000.**

**Artículo 1º.-** Declárese aplicable en lo pertinente la Ordenanza sobre Construcción e Higiene de la Vivienda (Decreto Nº 8289/1976) y Decretos modificativos, a la construcción de estadios, complejos deportivos y similares.

**Artículo 2º.-** Exonerase de todo derecho, timbres y reposiciones municipales, a los trámites de solicitud de permisos para la construcción, ampliación o refacción de estadios, clubes, complejos deportivos y similares, iniciados por instituciones sociales, deportivas, culturales y religiosas.

**Artículo 3º.-** Estarán igualmente exoneradas las solicitudes de regularización de las construcciones existentes de: estadios, clubes, complejos deportivos y similares, presentadas por instituciones sociales y deportivas, culturales y religiosas.

**Artículo 4º.-** A los efectos de la regularización mencionada en el artículo anterior, las instituciones deberán presentar ante el Departamento de Obras (Dirección de Edificaciones);

a)- relación dominial con el predio ocupado.

b)- recaudos completos con planos, memoria descriptiva y todo elemento que sirva para detallar la obra a regularizar, los que deberán estar firmados por técnico habilitado por la Intendencia Municipal de Paysandú y por directivos de la institución peticionante.

**ARTÍCULO 59º.**-Si de la inspección final que dispone el inciso 6 del Artículo 51º, resultare que la obras construidas corresponden a una categoría superior a la que se tuvo en cuenta para determinar los derechos del caso, se procederá a su revaluación al efecto del pago de la diferencia.-

### III

#### **SANCIONES**

**ARTÍCULO 60º.**- (Modificado por el Decreto No. 558/1987).-

1)- Toda infracción a lo dispuesto en esta Ordenanza, será sancionada con una multa mínima de 1 U.R. y podrá ser superior de acuerdo a la gravedad de la infracción, pudiendo llegar a la multa máxima que permite la Ley.-

Esta multa será determinada por la Dirección de Edificaciones de acuerdo a la gravedad de la infracción y elevada a la Intendencia Municipal para su aprobación.-

2).- Para los trámites de regularización de obras ejecutadas sin permiso municipal, se aplicará una multa equivalente a 1U.R. a las obras de hasta 60 m<sup>2</sup> inclusive de construcción y de 3U.R. a las obras de mayor área.-

**ARTÍCULO 61º.**- (Modificado por el Decreto No. 558/1987).-

Igual sanción a la del Artículo anterior inciso 1 se aplicará por separado, tanto al Contratista o Empresario de la Obra como al Propietario, por las obras que se ejecuten sin permiso municipal o al Contratista que ejecute Proyectos sin cumplir estrictamente con los planos aprobados por la Dirección de Edificaciones.-

**ARTÍCULO 62º.**- La reincidencia de 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 bajo su firma.-

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

**ARTÍCULO 63º.**- (Modificado por el Decreto No. 558/1987).-

La ausencia sin causa justificada del Director Técnico al acto de inspección a una obra determinada será sancionada con una multa equivalente a 0.50 U.R.-

**ARTÍCULO 64º.**- (Modificado por el Decreto No. 558/1987).-

El técnico actuante será responsable de los planos, relevamientos, fecha de las construcciones, demás datos portados en los expedientes de regularización, los cuales deberán ajustarse fielmente a los hechos.-

Cuando el profesional actuante incurra en faltas a lo expresado anteriormente la Intendencia Municipal aplicará las siguientes sanciones:

La primera vez será observado, a la segunda vez se le aplicará una multa equivalente a 5 U.R. y al mismo tiempo se le suspenderá del Registro de Firma Técnica por el término de 3 (tres) meses y así sucesivamente.-

A todo Arquitecto, Ingeniero Civil, Contratista o Empresario de Obra que se niegue a notificarse de las sanciones aplicadas o que notificado por segunda vez no la haga efectiva dentro del 3er. Día no se le dará curso a ningún expediente de construcción, sin que se justifique previamente haber hecho efectiva la multa aplicada.-

**ARTÍCULO 65º.**-Si las infracciones a la Ordenanza se cometieron con posterioridad a la habilitación de las obras, las obras, las sanciones que correspondan se aplicará al propietario, sin perjuicio, según los casos, de poner las obras en el estado que indique los planos autorizados o de cumplir, en su efecto, con las obligaciones reglamentarias correspondientes.-

### **CAPITULO III**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 66º.**- (Modificado por el Decreto No. 558/1987).-

Cuando los planos presentados en la Dirección de Edificaciones estén firmados por Arquitectos o Ingeniero Civil que fueren funcionarios de las Direcciones de Edificaciones y Planeamiento Urbano, los controles e inspecciones que establece esta Ordenanza, será cumplido por otro Arquitecto o Ingeniero Civil que designará en cada caso la Intendencia Municipal y que deberá ser ajeno a la misma.-

Los gastos que se originen serán de cuenta del Técnico sustituido.-

**ARTÍCULO 67º.**- Para los casos no previstos en la presente Ordenanza y en lo que corresponda, se aplicará el Reglamento General de Construcciones de fecha 8 de Julio de 1885 y su modificación del 25 de Abril de 1889.-

**ARTÍCULO 68º.**- (Modificado por Decreto 6682/2012) El no pago de las multas por infracciones a la presente Ordenanza y concordante, será sancionado de acuerdo al Artículo 210 de la ley Nº 15.851 de fecha 24/12/1986.

**ARTÍCULO 69º.**- (Modificado por Decreto No. 558/1987).-

Las construcciones que se proyectan de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal deberán respetar íntegramente lo exigido por Ordenanza, además de las normas generales y particulares que la Ordenanza particular exija sobre este tipo de construcciones.-

**ARTÍCULO 70º.**- La Intendencia Municipal reglamentará la aplicación de la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 71º.**- (Modificado por el Decreto No. 558/1987).-

Derogase todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.-

**ARTÍCULO 72º.**- Comuníquese, etcétera.-