

ORDENANZA SOBRE EDIFICACION

DECRETO N° 0226. LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE FLORES, DECRETA:

ARTÍCULO 1º.- SOLICITUD DE PERMISO. Toda persona privada o pública que dentro de la planta urbana y sub-urbana de la ciudad de Trinidad y demás centros poblados del Departamento, desee construir edificios nuevos, regularizar, ampliar, y/o refaccionar, o efectuar cualquier otro trabajo relacionado con la construcción, incluso cercos y veredas, deberá presentar una solicitud dirigida por escrito al Sr. Intendente Municipal, en la forma que a continuación se indica:

A.

- 1) Carpeta original de la obra y copia respectiva en la que se presentarán: Documentación que acredite la titularidad del bien inmueble.
- 2) Solicitud en los sellados y con los timbres que correspondan.
- 3) Memoria descriptiva con los timbres correspondientes, detallando prolijamente todos los elementos, materiales, y procedimientos de construcción que se emplearan en la obra. La memoria descriptiva que será firmada por el propietario, por el técnico cuando corresponda y por el constructor, expresará clara y sucintamente la forma de realización de los trabajos, profundidad de la capa de firme del terreno que debe soportar el edificio, sistema de fundaciones, dosificación de mezclas y hormigones, naturaleza de los materiales y procedimientos constructivos, revestimientos, instalaciones de calefacción y otras instalaciones y además la descripción de todos los trabajos que no puedan indicarse gráficamente en los planos. Se dejará constancia de que dichos trabajos no han sido iniciados.
- 4) Planos de la obra, en los que se detallarán:
 - a) Planta de cada piso del edificio, cuidadosamente acotada e indicando el destino de cada local y todo lo que contribuya a aclarar e informar sobre la obra.
 - b) Cortes necesarios para dar una idea exacta de la construcción e instalaciones sanitarias.
 - c) Fachada.
 - d) Planos de las fundaciones, entramados y toda clase de elementos resistentes del edificio, con los detalles que se consideren necesarios. Los planos serán dibujados en una escala menor de 1cm. por metro y serán pintados con los colores convencionales.
 - e) Planos de instalación sanitaria y eléctrica
 - f) Se agregará un plano de ubicación del terreno donde se hará la construcción, indicando la ubicación de esta dentro de aquel, y la distancia del punto medio a la esquina más próxima. Este plano podrá hacerse en una escala menor que la antes indicada. Los documentos gráficos se ajustarán en su formato y presentación a las normas UNIT.
- 5) Certificado de la Oficina Departamental de Catastro.
- 6) Registro ante oficina local de ATYR (Banco de Previsión Social).
- 7) Sellados municipales de acuerdo su costo al valor dado por el Presupuesto Municipal en vigencia, para la sustanciación del tramite, (Memoria descriptiva, Inspecciones, Actuaciones Administrativas).
- 8) Certificado de haber dado cumplimiento a las exigencias que establezcan las leyes sociales o especiales que se dictaren.
- 9) Planilla de Contribución Inmobiliaria en ejercicio.
- 10) Patente de giro del ejercicio correspondiente.

B. Carpeta de copia: cuatro copias de los planos en papel heliográfico y cuatro copias de memoria descriptiva.

ARTÍCULO 2º.- FIRMAS DEL PROYECTO. Todas las partes del proyecto que se han detallado antes, original y duplicados serán firmadas por el propietario, el constructor, y/o técnico de la obra. Cuando la obra de acuerdo a la tasación que establece el Artículo 10º, supere la cantidad de 600 U.R. (seiscientas Unidades Reajustables), o tenga más de una planta, deberá ser firmada también por un profesional autorizado (ingeniero civil o arquitecto).

Además quedará a criterio de la Oficina Técnica respectiva el exigir la firma del profesional autorizado de aquellas obras cuyas estructuras presenten riesgos de seguridad o que afecten la urbanística de la zona en cuestión.

ARTÍCULO 3º.- Fijase en un 10% (diez por ciento) del valor ficto total de la obra los derechos municipales que por concepto de estudio y aprobación de planos, deben abonar los interesados antes de iniciar la obra y en el acto de serle despachado el permiso correspondiente.

ARTÍCULO 4º.- El propietario que desee iniciar una obra, se presentará con la documentación indicada en el artículo 1º en la Oficina de Arquitectura; donde luego de realizada la inspección previa correspondiente (verificación de construcción existente en caso de regularizaciones y viabilidad del proyecto en construcciones nuevas) de resultar sin observaciones, se dará entrada al asunto para iniciar el trámite municipal. Luego de la aprobación de los planos y memorias por el técnico municipal y de abonados los derechos correspondientes según el artículo 10º del presente, se le otorgará el permiso desglosándose la carpeta duplicada que será entregada al constructor, arquitecto o titular del trámite o representante con carta poder o poder especial.

ARTÍCULO 5º.- Terminada la obra y con la constancia de haberse aprobado las inspecciones reglamentarias, el expediente será devuelto a Secretaría la que lo remitirá a la Oficina Departamental de Catastro, para el nuevo aforo. Vuelto a Secretaria será archivado si correspondiere sin perjuicio.

ARTÍCULO 6º.- Ningún permiso será válido y no puede ejecutarse ninguna obra si no se ha pasado por la tramitación municipal prescripta en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 7º.- SÓLO PODRÁN TRAMITAR OBRAS de cualquier índole que sea, los constructores con patente de giro en ejercicio, además de los profesionales con título Universitario que los autorice (Arquitectos o Ingenieros Civiles), y los propietarios de las obras. No podrán hacerlo los constructores cuya patente haya vencido. El constructor y los técnicos deberán encontrarse registrados en la Intendencia Municipal.

ARTÍCULO 8º.- EJECUCIÓN DE LA OBRA. Después de aprobado un plano o proyecto, no podrá modificarse sin previa autorización del Municipio y presentación de un nuevo trámite. No será autorizada ninguna obra que no haya seguido la tramitación indicada en los artículos anteriores, quedando a criterio de la Oficina Técnica determinar la necesidad de presentar nuevos planos, en caso de que las modificaciones sean cuestiones de detalles.

ARTÍCULO 9º.- DURACIÓN DEL PERMISO. El permiso tendrá una validez de un año, si vencido ese plazo, no han sido iniciadas las obras, deberá revalidarse abonado la mitad de los derechos actualizados. Paralizada una construcción cuyas obras hubieran tenido

principio, por un periodo mayor de 12 (doce) meses, el permiso perderá su valor. Para seguir los trabajos deberá obtenerse previamente la revalidación de dicho permiso, abonándose la mitad de los derechos actualizados.

ARTÍCULO 10º.- A LOS EFECTOS DE FIJAR EL VALOR DE LA OBRA, la Inspección técnica Municipal con la autorización y aprobación de la Intendencia Municipal, confeccionará una escala de valores fictos unitarios de construcción, que de acuerdo con las características indicadas en los planos y memoria descriptiva, aplicará en cada caso al metraje total de la construcción.

ARTÍCULO 11º.- PERMANENCIA DEL PERMISO EN LA OBRA. La carpeta del permiso duplicada que se entrega al interesado con la constancia de haberle sido otorgado el permiso deberá permanecer en la obra durante la duración de la misma a disposición del funcionario municipal autorizado que la solicite. Asimismo deberá exhibir en un lugar visible la chapa distintiva que le será otorgada en el momento de serle despachado el permiso.

ARTÍCULO 12º.- INSPECCIONES. Durante la construcción de la obra, el contratista, técnico, o propietario deberá solicitar las inspecciones que se indican a continuación, firmando al efecto los formularios que a tal fin se encuentran en la Inspección Técnica Municipal y sin cuya aprobación no podrá proseguir la obra.

- 1) Inspección de Cimientos; una vez efectuadas las excavaciones para los mismos y antes de iniciar el relleno.
- 2) Inspección de estructuras resistentes, ya sea luego de colocar la tirantería o colocadas las armaduras de hierro en caso de estructuras de hormigón.
- 3) Inspección final, que deberá solicitarse dentro de los 8 (ocho) días siguientes a la terminación de la obra. Si de la inspección resultase que las obras se ajustan a los términos del permiso otorgado, la Inspección Técnica Municipal habilitará la obra a efectos de su utilización. En caso contrario se aplicarán las penalidades correspondientes y no se habilitará hasta que no se haya ajustado la construcción a los planos aprobados y las disposiciones vigentes.
- 4) En los casos en que la obra estuviera dirigida por un profesional autorizado (Arquitecto o Ingeniero Civil) se eximirá de las dos primeras inspecciones parciales, debiendo el profesional interviniente solicitar únicamente la inspección final de la obra, haciéndose responsable de la buena ejecución de los trabajos.

ARTÍCULO 13º.- Ningún edificio construido, reconstruido o reparado podrá ser utilizado sin que haya obtenido la habilitación que se menciona en el apartado 3 del artículo anterior.

ARTÍCULO 14º.- La Inspección Técnica Municipal efectuará las inspecciones en un plazo máximo de 3 (tres) días hábiles a contar de la fecha de la solicitud de la misma. Si en ese plazo la oficina no hubiera efectuado la inspección, se dará por aprobada, estando el propietario autorizado a continuar la obra.

ARTÍCULO 15º.- El constructor o titular de la obra deberá encontrarse presente en el momento de efectuarse las inspecciones. En caso contrario no se realizará la inspección, debiendo solicitarse nuevamente.

ARTÍCULO 16º.- Se dejará constancia en el expediente que se encuentra en la oficina de haberse realizado las inspecciones indicadas en el artículo 12º. , como asimismo las

que no se pudieron realizar por ausencia del constructor o titular, de acuerdo con el artículo que antecede.

ARTÍCULO 17º.- Permisos Especiales. Cuando se trate de obras de refacciones menores o se alteren o amplíen instalaciones sanitarias existentes, se estará a lo establecido en el artículo 1º.- de la presente Ordenanza.

Los permisos de refacción otorgados, tendrán una vigencia de 6 (seis) meses. Si vencido el plazo no se ha dado inicio a la obra, deberá revalidarse el permiso abonando la totalidad de los derechos actualizados. En caso contrario se estará a lo que prescriba la Intendencia Municipal.

ARTÍCULO 18º.- Cuando la Inspección Técnica municipal considere necesaria la inspección de cualquier parte de la obra, podrá efectuarla de oficio sin más trámite.

ARTÍCULO 19º.- Las inspecciones se efectuarán siempre con el plano de obras a la vista, a fin de comprobar que el trabajo se realiza de acuerdo con lo proyectado.

ARTÍCULO 20º.- Toda inspección no aprobada deberá solicitarse nuevamente.

SANCIONES

ARTÍCULO 21º.- La violación de las disposiciones indicadas en los artículos que anteceden se penará con las sanciones que se indican a continuación;

- a) Por iniciar una obra sin haber obtenido el permiso previo correspondiente, se aplicará una multa de 11 UR (once Unidades Reajustables) al constructor, sin perjuicio de la detención de la obra por la vía que corresponda, dándole un plazo de 60 (sesenta) días corridos para efectuar la solicitud, vencido el cual se aplicará el importe de la multa.
- b) En caso de proseguirse la obra sin la aprobación de las inspecciones a que refiere el art. 12º.-, además de la demolición de la parte no inspeccionada, se le aplicará al constructor una multa de 28 UR (veintiocho Unidades Reajustables) por cada una.
- c) Por Ejecutar ampliaciones de las obras o introducir modificaciones en los planos aprobados, aún cuando ellas estuvieran de acuerdo con las reglamentaciones vigentes de 11 UR (once Unidades Reajustables) a 56 UR (cincuenta y seis Unidades Reajustables) Constatadas estas modificaciones o ampliaciones, o que la obras se ha hecho sin ajustarse a lo aprobado se exigirá además la presentación de nuevos planos de estas construcciones no autorizadas, dándose plazo de 60 (sesenta) días para hacerlo, vencido el cual, se aplicará una nueva multa si no se hubiera cumplido con este otro requisito.
- d) Por no tener en la obra los planos aprobados y el permiso correspondiente, multa de 1 UR (una Unidad Reajustable).

ARTÍCULO 22º.- PROHIBICIÓN DE INICIAR NUEVAS. La inspección técnica con la autorización de la Intendencia podrá disponer que no se de trámite a ninguna solicitud de permiso para obra de un constructor que se encuentre en las siguiente condiciones.

- a) cuando no haya hecho efectivo el pago de una multa aplicada por la Intendencia por la Infracción de éste Reglamento.
- b) Cuando no corrija una infracción a este reglamento dentro del plazo que se le haya indicado para hacerlo.

ARTÍCULO 23°.- Asimismo la Intendencia Municipal podrá disponer, si lo cree necesario, que no se dé trámite a ningún asunto, de cualquier índole que sea de un constructor que se encuentre en mora en el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 24°.- El zócalo de todo edificio demarcará siempre la línea de edificación o divisoria de la propiedad privada con la vía pública y ninguna saliente podrá ultrapasar a menor altura de 2.80 metros a contar del nivel de la vereda. Para las vidrieras de las casas de comercio, portadas, contramarcos u otra ornamentación de las fachadas se tolerará una saliente de 0.05 metros cuando el ancho de la acera sea inferior a tres metros y de 0.10 metros para aceras de mayor ancho. A partir de la altura de 2.80 metros (dos metros con ochenta centímetros) sobre el nivel de la vereda; los salientes, balcones abiertos o cerrados, bow windows o elementos arquitectónicos análogos, no podrán pasar en ningún caso 1.20 metros (un metro con veinte centímetros) en las calles de más de 15 metros (quince metros) de ancho y de 1.00 metro (un metro) en las calles de menos de 15 metros (quince metros) de ancho.

ARTÍCULO 25°.- Todas las esquinas que se edifiquen, reedifiquen o reformen, deberán ochavarse, tomando desde el vértice del ángulo 2.50 metros a cada lado uniendo esos puntos con una línea recta. Cuando se haga una curva en lugar de la ochava su parte más saliente, será tangente a la ochava que corresponda. Para los edificios de más de una planta la ochava podrá hacerse solamente en la planta baja pero nunca a una altura menos de 2.80 metros.

ARTÍCULO 26°.- No podrá alterarse por motivo alguno la nivelación general de las veredas ni interrumpirlas con aberturas alguna o caños de desagües. El ancho de las veredas será fijado por la Intendencia que reglamentará en Ordenanza especial la construcción de las mismas.

ARTÍCULO 27°.- La Inspección Técnica Municipal fijará en cada expediente y en el momento de la aprobación de los planos y memoria descriptiva, la línea de edificación para la nueva construcción haciéndolo en el propio lugar de la obra, fijando además la cota mínima de umbral de la construcción. No podrá alterarse por ningún motivo la línea dada, haciéndose responsable al constructor o técnico de los defectos en que pueda incurrir y debiendo demoler la construcción que le sea indicada en caso de no ajustarse a ellos.

ARTÍCULO 28°.- ESCALERAS. Las escaleras deberán tener sus escalones con huellas y contra-huellas determinadas por las siguientes formulas: $2a+b=64$ cm.

a= altura de cada escalón

b= huella sin sumar el vuelo saliente

En las casas colectivas las escaleras tendrán, por lo menos, un descanso intermedio por cada piso que salvan.

La huella de éste será por lo menos el triple de cada escalón.

Las escaleras curvas o poligonales serán compensadas científicamente. Las huellas marcadas sobre la línea de giro trazada a mt. 0.50 (cero metros cincuenta centímetros) del limón interior tendrán un ancho mínimo que indica la formula precedente., el ancho mínimo del escalón en el limón no será inferior a mt. 0.15 (cero metro quince centímetros). El proyecto de estas escaleras será acompañado de un detalle a escala 1:20 El ancho mínimo de las escaleras:

Para casas unifamiliares	mt. 0.90
Casas colectivas con ascensor	mt. 1.00
Casas colectivas sin ascensor	mt. 1.20

Las escaleras de las casas colectivas deberán tener luz directa de los patios, patiecillos, jardines, etc. por intermedio de vanos que den en conjunto una superficie iluminada de 1/10 (un décimo) del desarrollo superficial de la escalera.

Se permitirá iluminación cenital de la escalera, cuando el edificio no pase de 3 (tres) pisos.

Las escaleras de casas particulares bastará que estén en contacto con un local bien iluminado.

Las escaleras secundarias para servir locales como altillos, sótanos, miradores etc.

Podrán tener escalones de mt. 0.20 (cero metro veinte centímetros) y un ancho mínimo de mt. 0.55 (cero metro cincuenta y cinco centímetros) cuando lleve barandillas de uno de sus lados y de mt. 0.75 (cero metro setenta y cinco centímetros) cuando se halle entre muros.

Las escaleras a la marinera solo podrán usarse para salvar desnivel entre azoteas o subida a azoteas no transitables.

ALTURAS

ARTÍCULO 29º.- Todos los edificios que se construyan, reconstruyan o se refaccionen, con frente a la vía pública y/o espacios libres, donde no rijan disposiciones especiales al respecto, se regularán por las siguientes disposiciones:

- a. En las vías públicas de un ancho menos de 13m (trece metros) de altura.
- b. En las vías públicas de un ancho mayor de 13m (trece metros) pero menor de 17m (diecisiete metros) no excederán de 17m (diecisiete metros)
- c. En las vías públicas de un ancho mayor de 17m (diecisiete metros) no excederán de 21m (veintiún metros).

A los efectos de la aplicación de estas disposiciones se entenderá como ancho de la calle, en aquellas que rija servidumbre “non edificando” la distancia comprendida entre las alineaciones de retiro establecidas por dicha servidumbre.

ARTÍCULO 30º.- La altura máxima o mínima de un edificio, establecida por las diferentes ordenanzas, deberá medirse, salvo indicaciones especiales de las mismas, a partir del nivel de la vereda en su punto medio, del frente del solar hasta la parte superior de azotea o hasta el punto de arranque para techos inclinados.

En los casos de techos con terrazas, se admitirá, por sobre dichas alturas, la construcción de un murete de seguridad, de una altura máxima de 1m (un metro)

ARTÍCULO 31º.- Los cuerpos de edificación por encima de esas alturas deberán retirarse a 4 m (cuatro metros) como mínimo del plano frontal de edificación y no excederán de una altura de 7m (siete metros) a partir del plano de altura máxima. Sobre los volúmenes limitados en las condiciones expresadas en el párrafo anterior podrán construirse salidas a las azoteas, etc.

ARTÍCULO 32º.- Cuando los frentes de un predio pertenezcan a calles o zonas donde rijan alturas diferentes para la edificación, y no este determinado por ordenanzas especiales, el régimen a aplicarse en esos casos; las alturas de las edificaciones se ajustaran a las disposiciones siguientes:

- a. Para los predios que forman esquina con frente a vías públicas y que rijan diferentes alturas de fachadas, la altura mayor permitida podrá extenderse sobre la otra vía pública hasta una distancia de quince metros como

máximo a partir de la línea de edificación de la calle en que rija la altura mayor

- b. Para los predios no esquineros con frente a una o mas vías publicas, la altura mayor permitida en profundidad estará dada por una línea paralela a la línea de edificación a una distancia de 40 m (40 metros) como máximo.

RESPONSABILIDADES

ARTÍCULO 33º.- La Intendencia Municipal, ante el informe de su Oficina Técnica, podrá mandar suspender cualquier obra por no ajustarse al proyecto aprobado, o a las prescripciones de este Reglamento o que por defecto de construcción o empleo de malos materiales no ofrezca solidez y garantía de seguridad necesarias. También podrá ordenar la reconstrucción tanto de estas obras como de aquellas que amenacen ruina o derrumbe.

ARTÍCULO 34º.- El constructor de una obra es personalmente responsable ante el propietario con arreglo a la Ley (código civil) de los defectos que en ella se noten, ya sea por mala calidad de los materiales empleados o por las modificaciones o alteraciones que se introduzcan en el proyecto sin haber sido antes aceptadas por el propietario y autorizadas por la oficina competente.

ARTÍCULO 35º.- Es igualmente responsable el constructor de la obra, de los derrumbes que en ella hubiere lugar y de las desgracias, daños y perjuicios que ocasionen. Solo podrá evitar esta responsabilidad probando perentoriamente que el mal ha sido ocasionado por fuerza mayor, sin que le salve excusa de que los defectos, origen del derrumbe, provienen de órdenes o disposiciones tomadas por el propietario contra su voluntad.

ARTÍCULO 36º.- Derógase el decreto departamental 1599 modificativas y concordantes y artículo 23º del decreto departamental 1626

ARTÍCULO 37º.- Comuníquese, insértese, etc.
Sala de sesiones de la junta departamental de Flores, en Trinidad a los once días del mes de Agosto del año Mil Novecientos Noventa y Cuatro.