

INTRODUCCION

El presente Texto Ordenado, en su versión 2001, reúne toda la normativa vigente en el Departamento de Maldonado, en materia de edificación y contralor de construcciones, contiene la Ordenanza General de Construcciones aprobada por la Junta Departamental en el Decreto 3718 del 23 de diciembre de 1997, el decreto.3731 del 16 de julio 1999 (Modificación para Punta Ballena) y el decreto 3733 del 19 de octubre de 1999 (Modificación para la Zona Oeste – Costa).

Se anexan el Decreto 3455 sobre Construcciones no Tradicionales (Prefabricadas y/o livianas) del 11 de agosto de 1983 y el Decreto 3382 del 27 de octubre de 1978 sobre “Clubes de Campo”

Cumpliendo el mandato del artículo 351 de esa norma y para mayor claridad, la Intendencia Municipal de Maldonado al elaborar el presente texto, unificó todas las disposiciones vigentes en materia de permisos de construcción, intercalando a las normas aprobadas por la Junta Departamental, las respectivas reglamentaciones aprobadas por la Intendencia.

Las normas identificadas exclusivamente con número de artículo, corresponden a la Ordenanza General de Construcciones. Cuando las mismas hubieran sufrido modificaciones, el origen de las mismas se aclara al pie del artículo modificado.

Por su parte las normas de rango reglamentario, emanadas de Resoluciones del Ejecutivo Comunal, están impresas en letra cursiva e identificadas con una letra “R”, que precede al número del artículo reglamentado. En todos estos casos el origen de cada norma se especifica al pie de la misma.

Es intención de la Administración mantener permanentemente actualizado este texto, incorporando todas las nuevas disposiciones y modificaciones que se aprueben y difundiendo las mismas mediante publicaciones periódicas del Texto Ordenado y poniéndolo a disposición de los usuarios a través de medios informáticos.

Este texto constituye la primer revisión del Texto Ordenado publicado en el año 1998

Maldonado, 16 de marzo de 2001.

TEXTO ORDENADO
DE NORMAS DE EDIFICACION
EDICION 2001

SECCION I - DISPOSICIONES GENERALES.

TITULO I - NORMAS DEL TRAMITE ADMINISTRATIVO

CAPITULO I - NORMAS DE PRESENTACION

Artículo1º **Permiso previo.-** Están sujetos a permiso previo todos los actos de edificación, sean de construcción nueva, de intervención en edificios existentes o de demolición y de todas las obras reguladas en esta Ordenanza.

Artículo2º **Alcance.-** Están comprendidas en esta norma todas las propiedades ubicadas en las zonas urbanas y suburbanas.- En el área rural, están alcanzadas todas las obras que se realicen al sur de la Ruta Nacional No.9 ó en la franja de 50 mts. a ambos lados de las Rutas Nacionales, Caminos Departamentales o Vecinales y toda otra área que a juicio del Ejecutivo Municipal correspondiera.- Igualmente estarán alcanzadas por esta norma, todas las construcciones rurales que no estén específicamente destinadas a viviendas del propietario o personal del establecimiento o depósitos o instalaciones de uso interno.

Artículo3º **Actos comunicables.-** No se requiere tramitación de permiso para: reconstrucción de azoteas, reparación de revoques, pisos, revestimientos, cambios de aberturas toda vez que no se alteren sus dimensiones y en general, para aquellos trabajos que no modifiquen la volumetría ni la morfología de los edificios.- Estas actuaciones, dada su escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas a la Dirección de Control Edificio, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de dejar constancia de su realización y posibilitar eventuales controles ulteriores.

Artículo4º **Solicitud.-** Toda comunicación y solicitud de permiso deberá ser realizada por el propietario del predio o persona autorizada, por escrito, en la forma y con los requisitos que se establezcan en la reglamentación y los instructivos que dicte la Dirección de Control Edificio. En ellos deberá asegurarse la celeridad, simplicidad y economía del trámite y evitarse la exigencia de formalismo o recaudo innecesario o arbitrario.

R4 Solicitud de Permiso.- *La solicitud de permiso de construcción se deberá presentar en el formulario previsto a esos efectos, con todos sus datos completos, acompañado de la siguiente documentación:*

- a) Certificado notarial de propiedad. El petitionerante que no tenga la calidad de propietario del bien en que se proyectan las obras, deberá acreditar título o derecho en que se funda su gestión.*
- b) Autorización de los copropietarios (si es una propiedad horizontal).*
- c) Carta poder (si se designó un apoderado para representar al propietario).*
- d) Constitución y representación de la sociedad (si el propietario es una persona jurídica).*
- e) Planilla de contribución inmobiliaria (sólo para exhibirla).*
- f) Fundamentación de las solicitudes de excepción a las normas vigentes, si las hubiera. (Art. 1º Resolución 2418/998 del 7/8/98)*

Artículo5º **Objeto.-** El objeto del permiso es comprobar, por parte de las oficinas técnicas competentes, que la obra que se pretende realizar se adecua a la normativa vigente. Para ello, las solicitudes deberán acompañarse del correspondiente Proyecto Técnico.

Artículo6º **Fusión previa.** - Cuando las obras a realizar ocupen varios predios se deberá tramitar previamente la unificación de ellos en la Dirección de Catastro Nacional y Municipal.

Artículo7º **Zonificación.-** Si la edificación tiene como destino un comercio o una industria, se deberá consultar previamente ante la Dirección correspondiente si la ubicación es viable de acuerdo a las normas vigentes de Zonificación Industrial y Comercial.- La aprobación del permiso de construcción en ningún caso supondrá la autorización para instalarse o funcionar en ese giro, lo que deberá gestionarse por trámite totalmente independiente.

Artículo 7.1. Protección ambiental.- *Todas las obras que se realicen para construir áreas urbanas (urbanizaciones, parques, infraestructuras), edificios, jardines, equipamientos deportivos o cualquier otra construcción, deberán respetar el funcionamiento de los sistemas naturales, especialmente las cuencas y las costas.*

La Intendencia no otorgará permisos a obras en la faja de protección costera, que de acuerdo al Código de Aguas requieran autorización del Gobierno Nacional, hasta que los gestionantes agreguen al expediente dicho permiso.

Tampoco se otorgarán permisos a las obras que requieran Autorización Ambiental Previa, hasta que los gestionantes agreguen al expediente una copia del estudio de impacto ambiental presentado ante el MVOTMA y copia de la Autorización Ambiental Previa.

La Intendencia no queda obligada por estas autorizaciones y esta facultada para denegar los permisos solicitados si los proyectos no se ajustan a las normas municipales.

Toda obra frentista a las costas y las ubicadas entre éstas y la calle más próxima a ellas deberán presentarse en consulta previa, adjuntando los antecedentes dominiales que acrediten efectivamente la propiedad privada del predio.

El Ejecutivo Comunal queda facultado para solicitar toda la información necesaria para evaluar los proyectos que puedan causar impacto ambiental negativo y para negar su autorización si la propuesta no incluye medidas adecuadas de amortiguación de las externalidades negativas del proyecto.(Art. 11 del Decreto 3733)

Artículo8º **Deudas impagas.-** Cuando sobre el inmueble a que se refiere la gestión, existiera una deuda u obligación para con el Municipio, se suspenderá el trámite hasta que el interesado cumpla su obligación u obtenga facilidades para su pago, salvo los casos de litigio administrativo o judicial pendiente de resolución o fallo.

Artículo9º **Proyecto técnico.-** Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a las normas aplicables.- La reglamentación establecerá los documentos exigibles en cada caso y sus requisitos formales, quedando facultada la Dirección de Control Edificio para solicitar toda la documentación ampliatoria que requiera el estudio técnico.- La documentación técnica, una vez concedido el permiso, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

R9.1 Proyecto Técnico.- Con cada solicitud de permiso de construcción se deberán presentar las siguientes láminas en polyester, con los detalles que se especifican en cada caso:

- a) *Plano de ubicación: escala 1:1000 indicando:*
1. Número de padrón, manzana y localidad.
 2. Región y subzona según la Ordenanza General de Construcciones.
 3. Medidas y área del terreno.
 4. Orientación.
 5. Nombre de calles.
 6. Números adjudicados a cada puerta si los hubiere.
- b) *Plano de implantación: escala 1:200 indicando:*
1. Afectaciones del predio acotadas.
 2. Emplazamiento de las construcciones.
 3. Cotas del polígono del terreno y del proyecto.
 4. Construcciones autorizadas, a construir, a regularizar y a reformar (con números de expedientes), graficadas en forma claramente diferenciada y con superficies totales, por nivel y superficie libre.
 5. Niveles naturales y proyectados.
 6. FOS SS - FOS PB - FOT - FOS V – FOS NNP en cuanto correspondan.
 7. Forestación existente, si correspondiera, diferenciando los pinos y ejemplares significativos de las demás especies. Pinos marítimos a plantar para cumplir con la densidad forestal mínima de un pino cada 75 m² de terreno (Decreto 3602).
- c) *Plantas de cada nivel (incluyendo azotea, sala de máquinas y tanque de agua) a escala 1:50 ó 1:100 indicando:*
1. Destino de locales de todo tipo y uso.
 2. Cotas parciales y totales.
 3. Escaleras: dimensionado, paso libre e iluminación, detalle a escala 1:20 de escaleras compensadas.
 4. Indicación detallada de salientes cerrados y balcones (con línea punteada).
 5. Ventilación en baños y cocinas.
 6. Área útil de los dormitorios en planta alta.
 7. Indicación de dimensiones y superficies de locales y patios, cuando sean de orden mínimo.
 8. Estacionamiento: acotado de cocheras y calles de circulación.
 9. Indicación del número de cada unidad en Propiedad Horizontal, coincidente con plano de señalamiento.
 10. Espesores de entresijos y muros.
- d) *Cortes: escala 1:50 ó 1:100 indicando:*
1. Alturas acotadas del edificio, de locales, de cercos y de taludes.
 2. Acotado y altura mínima de salientes sobre el nivel de referencia.
 3. En las zonas requeridas por la Ordenanza se trazará la recta de comparación y se acotarán los cortes respecto a ella.
- e) *Todas las fachadas a vías públicas y peatonales (frentistas, laterales y de fondo): escala 1:50 ó 1:100 indicando:*
1. Material de terminación o revestimiento y colores.
 2. En caso de edificios elevados, integrar al diseño: tanques de agua, cajas de máquinas de ascensores, salidas de escaleras, etc.

- f) Otros recaudos
1. Corte longitudinal de piscina.
 2. Planos de señalamiento o mensura cuando se trate de propiedad horizontal o tiempo compartido.

(Art.2° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

R9.2 Proyecto en Consulta.- Se presentará completando el formulario correspondiente acompañado de un croquis explicativo de la propuesta.

(Art.3° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

R9.3 Expresión Gráfica.-

- a) Los planos se presentarán en copias polyester, dibujados prolijamente y con una expresión gráfica que permita la clara comprensión del proyecto.
- b) En cada plano se dibujará un rótulo en el extremo inferior derecho, donde figuren con letra de imprenta: el contenido del plano, escala, fecha y los nombres del propietario, técnico y constructor.
- c) Se usarán las siguientes convenciones para el dibujo de muros:
 1. Negro lleno: a construir
 2. Doble línea gruesa y espacio intermedio blanco: construcción existente
 3. Doble línea gruesa y espacio intermedio rayado inclinado: a demoler
- d) Las modificaciones en planos deben quedar salvadas por escrito.
- e) No se aceptarán recaudos gráficos inferiores al tamaño A4 (210 mm por 297 mm) exigiéndose a las láminas mayores que vengan dobladas de acuerdo a las normas UNIT de manera que no superen dicho tamaño y que su rótulo quede visible. Las carpetas que no cumplan estos requisitos, serán rechazadas.
- f) Cada lámina debe presentarse con timbres profesionales y firmadas por el propietario, el técnico y el constructor cuando corresponda.

(Art.5° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

Artículo10° Técnico responsable.- Todo trámite, sea de consulta o de permiso de construcción, deberá llevar necesariamente en su proyecto técnico la firma de un Arquitecto o Ingeniero Civil, con título universitario otorgado o revalidado en la República Oriental del Uruguay.- En caso que el proyectista y el director de obra sean dos técnicos diferentes se exigirá la firma de ambos, con la aclaración de sus respectivas responsabilidades.- Estarán exoneradas de este requisito las viviendas económicas construidas de acuerdo a los planos suministrados por la Intendencia, en terrenos ubicados en zona apta.- El técnico, sin perjuicio de las responsabilidades que incumben al propietario, será directamente responsable ante el Municipio de cualquier infracción a las disposiciones vigentes y a las resoluciones del expediente, que se cometa en la construcción o en su trámite.

Asimismo será particularmente responsable de:

- Realizar la presentación de la gestión de acuerdo a las normas vigentes.
- Hacer el seguimiento adecuado del trámite, notificándose y levantando las observaciones en tiempo y forma.
- Dar comienzo a las obras sólo luego de contar con la carpeta de planos aprobados o el inicio anticipado de obras debidamente autorizado.
- Velar por que la ejecución de las obras se ajuste estrictamente al permiso aprobado y a las especificaciones de la presente Ordenanza y su reglamentación.
- Solicitar la inspección final cuando las obras estén terminadas y en condiciones de ser habilitado su uso.
- Acatar y hacer acatar todas las resoluciones y órdenes emanadas de autoridades y funcionarios municipales en el ejercicio de la policía de la edificación.

Artículo11° Constructor responsable.- La Intendencia podrá exigir la firma de un constructor responsable, inscripto debidamente en D.G.I. y B.P.S., presentando los recaudos que justifiquen tal extremo. Podrá exonerar de dicho registro, la vivienda individual que no supere los noventa metros cuadrados y que justifique ser vivienda única.

Artículo12° Sanitaria.- La presentación de los planos de las instalaciones sanitarias se hará en forma independiente de los de albañilería, autorizándose su presentación en fecha posterior.- Las gestiones deberán cumplir con los requisitos que establezca la reglamentación y llevar la firma del o los profesionales responsables del proyecto y/o dirección de obra y del técnico instalador sanitario. De todos los técnicos instaladores sanitarios y/o profesionales intervinientes deberán constatar el número de inscripción de D.G.I. y B.P.S., a tales efectos.

R. 12 Proyecto de Sanitaria.- Con cada solicitud de permiso de sanitaria se deberán presentar las siguientes láminas en polyester, con los detalles que se especifican en cada caso:

- a) *Planta de Ubicación a escala 1:100 e implantación a escala 1:200.*
- b) *Plantas a escala 1:50 ó 1:100 donde se graficará:*
 1. *Abastecimiento de agua fría desde la conexión con la red pública, cañería y equipos de bombeo, depósitos inferior y superior de reserva de agua.*
 2. *Red de agua caliente.*
 3. *Desagüe de las aguas servidas hasta su destino final (colector público, planta de tratamiento, etc.) primaria, secundaria y pluviales con sus correspondientes ventilaciones.*
 4. *Cuando se deba abastecer una Planta Baja y más de 4 Plantas Altas o más de diez unidades locativas, se indicará:*
 - *Presiones disponibles en la red pública.*
 - *Normas adoptadas.*
 - *Presiones mínimas para los aparatos mas comprometidos, así como las informaciones técnicas que permitan evaluar el correcto funcionamiento de la instalación (cálculo hidráulico).*
 - *Dimensionado de tanques de agua.*
- c) *Cortes a escala 1:100 ó 1:50 (el detalle de la fosa séptica será siempre a escala 1:50).*

(Art.4° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

Artículo13° Registros.- Para poder suscribir un proyecto, los arquitectos o ingenieros civiles, los constructores, las empresas de demolición y los técnicos instaladores sanitarios, deberán estar inscriptos en los registros respectivos, que llevará la Dirección de Control Edificio y estar al día en el pago de la tasa anual, cuando ello corresponda.- La reglamentación establecerá los requisitos para la inscripción y eventualmente el número máximo de permisos que los registrados podrán tramitar simultáneamente.

R13.1 Registro de profesionales.- Podrán inscribirse en este registro los arquitectos o ingenieros civiles con título expedido o revalidado por la Universidad de la República u otras Universidades habilitadas por el Ministerio de Educación y Cultura.

Fijase como límite para estos profesionales, un número máximo de quince obras nuevas en ejecución simultánea. Se considerará obra en ejecución toda aquella que tenga permiso vigente y que no posea aún certificado de habilitación final.

(Art.6° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

R13.2 Registro de constructores.- Podrán inscribirse en este registro:

- a) Arquitectos o ingenieros civiles con título expedido o revalidado por la Universidad de la República u otras Universidades habilitadas.
- b) Constructores egresados de la Universidad Técnica del Uruguay.
- c) Personas jurídicas cuyo giro sea el de empresa constructora, las que designarán como representante responsable a un técnico que posea uno de los títulos enumerados precedentemente.

Se exonerará la firma de constructor en todas las obras nuevas de menos de 90 metros cuadrados. En obras entre 90 y 500 metros cuadrados que comprendan hasta una planta alta, podrán actuar como constructores responsables todos los inscriptos en el registro respectivo. Cuando la edificación a construir sea de más de 500 metros cuadrados y/o dos plantas altas, se requerirá que el representante técnico del constructor sea necesariamente un arquitecto o ingeniero civil.

En obras menores de 150 m² y que el BPS les otorgue mano de obra benévola o autoconstrucción se podrá exonerar la firma de constructor.

(Art.7° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

R13.3 Registro de Empresas de Demolición.- Podrán inscribirse en éste las personas físicas o jurídicas, debidamente inscriptas en la Dirección General Impositiva cuyo giro sea el de empresa de demolición.

Para la inscripción deberán designar un representante técnico, arquitecto o ingeniero civil, con título expedido o revalidado por la Universidad de la República u otras Universidades habilitadas. Este profesional será el responsable ante la Intendencia de la segura y correcta realización de los trabajos.

Las empresas constructoras podrán realizar demoliciones, únicamente cuando así lo requiera el respectivo proyecto de construcción en relación con ampliaciones o modificaciones de la misma.

(Art.8° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

R13.4 Responsabilidad técnica.- Los arquitectos, ingenieros civiles y constructores egresados de UTU no podrán representar técnicamente a más de cinco empresas constructoras y/o de demolición en forma simultánea. La Intendencia los considerará vinculados a las mismas a partir de su firma en el registro respectivo y hasta tanto no manifiesten por escrito su desvinculación.

(Art.9° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

R13.5 Registro de Instaladores Sanitarios.- Podrán inscribirse en este registro:

- a) Arquitectos o ingenieros civiles con título expedido o revalidado por la Universidad de la República u otras Universidades habilitadas.
- b) Instaladores sanitarios egresados de la Universidad Técnica del Uruguay.

En los siguientes casos, se exigirá que los proyectos estén refrendados necesariamente por un arquitecto o ingeniero y que los mismos estén debidamente explicitados:

- Cálculos hidráulicos.
- Detalles de plantas de tratamiento.
- Instalaciones sanitarias en urbanizaciones tipo country o clubes de campo.
- Instalaciones sanitarias en edificios industriales.

(Art.10° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

Artículo14° Inicio anticipado.- Al presentar la solicitud o en alguna etapa posterior al trámite, se podrá gestionar la autorización para iniciar las obras antes de que se expida el correspondiente permiso. En caso que el inicio anticipado sea autorizado, sólo se podrán realizar excavaciones o cimentaciones hasta el nivel del suelo del predio.- Los trabajos que se realicen, serán de cuenta y responsabilidad del gestionante y del técnico responsable, no teniendo derecho a reclamo alguno, si la resolución definitiva del permiso fuera denegatoria.

CAPITULO II - ESTUDIO TECNICO

Artículo15º **Observaciones.-** En la Dirección de Control Edificio se analizará la propuesta y en caso que se detecte que la documentación está incompleta o que el proyecto técnico tiene deficiencias subsanables, se notificará por fax o telefónicamente al técnico, para que en un plazo de hasta quince días, según la entidad de las observaciones, proceda a subsanarlas. Este plazo podrá prorrogarse por una sola vez, previa solicitud del peticionante.

Artículo16º **Desistimiento.-** Transcurrido el plazo otorgado o la prórroga, si el técnico no hubiera contestado, se notificará al propietario concediéndole un nuevo plazo igual al anterior y apercibiéndolo que la no presentación del técnico en ese lapso, originará el archivo de las actuaciones por considerarse desistimiento de las mismas.

Artículo17º **Negligencia.-** La reiterada negligencia de los técnicos para levantar las observaciones a sus proyectos, será pasible de las sanciones previstas por esta Ordenanza y su reglamentación. Pudiendo incluso prohibirse el ingreso de solicitudes de permiso firmadas por técnicos que estén omisos.

Artículo18º **Levantamiento de observaciones.-** Las observaciones deberán ser levantadas necesariamente por el técnico responsable del proyecto. Por razones justificadas podrá delegar en otro profesional debidamente inscrito en el registro respectivo, hecho que se hará constar en el expediente.

Artículo19º **Informe técnico.-** Una vez completa la documentación y levantadas las observaciones, se emitirá el informe técnico con el correspondiente proyecto de resolución.

CAPITULO III - CONCESION DE PERMISOS

Artículo20º **Autorización.-** Los permisos de construcción e instalaciones sanitarias, serán autorizadas cuando hayan cumplido con todos los requisitos exigidos en esta Ordenanza y su reglamentación y se hallan subsanado todas las observaciones técnicas o administrativas surgidas en la etapa de estudio del proyecto.-

Artículo21º **Excepciones.-** La Intendencia Municipal con informe favorable y fundado de las Oficinas Técnicas competentes, podrá autorizar permisos o gestiones de construcción que se aparten en puntos faltos de entidad de la presente Ordenanza.- Cuando la excepción se refiera a áreas, alturas o retiros, deberá ser debidamente fundamentada por el gestionante, contar con los informes técnicos respectivos y la opinión del Sr. Intendente Municipal y pasar a la Junta Departamental, para su resolución definitiva, la que requerirá 3/5 de votos para su aprobación.-

Artículo22º **Resolución.-** Habrá una resolución expresa del órgano competente, en la que se procederá a la concesión o denegación del permiso solicitado. Esta resolución se notificará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Actuación Administrativa.

R.22.1 Delegación: Delégase en el Director General del Departamento de Urbanismo, las atribuciones del Intendente Municipal, para la resolución de trámites regulares de construcciones edilicias y sanitarias. (Art. 1º Resolución 1647/90 del 8/3/90).

R22.2 Subdelegación: 1º) Autorízase al Director General de Urbanismo a subdelegar en el Director Técnico de la Dirección de Control Edificio las Atribuciones delegadas por el Intendente Municipal en el Art. 1º de la resolución 1647/90 en las gestiones que se refieran a las siguientes materias:

- a) Quioscos, mamparas gastronómicas, cambios de techos y de aberturas.
- b) Viviendas económicas.
- c) Comercios y viviendas unifamiliares o apareadas de no más de dos plantas y cuya área no supere los 200m².
- d) Aplicación de gravámenes por incumplimiento de los plazos establecidos en la Ordenanza vigente.
- e) Retiros de taludes.
- f) Permisos de barrera.
- g) Reválidas

2º) Autorízase al Director General de Urbanismo a subdelegar en el Director Administrativo de la Dirección de Control Edificio, las atribuciones delegadas por el Intendente Municipal en el Art. 1º de la Resolución 1647/90 en las gestiones que se refieran a permisos de instalaciones sanitarias en comercios o viviendas unifamiliares o apareadas de no más de dos plantas y cuya área no supere los 200 m².

3º) En todos los casos enumerados, cuando lo considere necesario, el Director del Departamento de Urbanismo podrá ordenar la elevación de los antecedentes a fin de avocarse a su conocimiento o de tomar resolución sobre los mismos.

(Arts. 1º, 2º y 3º de la Resolución 2604/992 del 9/6/92 con las modificaciones introducidas por el Art. 4º de la Resolución 3829/92 del 25/9/92).

Artículo23º Características constructivas.- La Intendencia podrá denegar las solicitudes, cuando por sus características constructivas, forma, materiales, volumen o destino declarado o presuntivo, las obras no estén de acuerdo al carácter residencial, a la jerarquía o a los requerimientos urbanísticos de la zona donde se implantan.- Asimismo podrá paralizar los trabajos de una obra que hubiera sido autorizada, sin perjuicio de las medidas o sanciones que correspondan, si constatare en el proceso de ejecución de la misma, un cambio en cualquiera de los aspectos señalados anteriormente que contraviniese el carácter de la zona.

Artículo24º Carpeta de planos.- Autorizada la ejecución de un proyecto por la Intendencia, se hará entrega al interesado de una carpeta de planos debidamente sellada previo pago de los derechos o recargos que le correspondan. Recién entonces podrá darse comienzo a las obras, no admitiéndose la ejecución de cimentaciones o excavaciones sin este requisito previo, salvo las obras que tengan autorizado el inicio anticipado.- La carpeta de planos aprobados se hallará en la obra durante toda la construcción. Si por razones especiales debieran ser retirados temporariamente, los mismos podrán sustituirse hasta por un máximo de 6 días corridos, por copias autenticadas por el técnico responsable, con el rótulo: "Es copia auténtica del Permiso de Construcción, No." y la fecha en la que se realizó la sustitución transitoria.

Artículo25º Cartel de obra.- Será obligatorio instalar y mantener por parte del gestionante en la obra, mientras dure la construcción, un cartel de por lo menos un metro cuadrado en el que figure:

- Número de expediente o permiso.
- Número de Resolución aprobatoria y fecha.
- Nombre del técnico y número de registro en la Intendencia.

- Nombre del constructor y número de registro en la Intendencia, cuando corresponda.

Se podrán colocar otros carteles en los que figuren colaboradores, asesores, promotores, vendedores, etc., quienes no podrán acompañar los nombres con títulos no válidos en el territorio nacional. Estos nombres no podrán estar destacados respecto al nombre del técnico y sus colaboradores, tanto por su tamaño, tipo de letra, color, características o ubicación dentro del cartel.

Artículo26° Vigencia.- Los permisos para edificación tendrán vigencia en tanto se realice la acción amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

Artículo27° Supuestos de caducidad.- Los permisos caducarán cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:-

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las acciones amparadas por los mismos en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución que lo autoriza.-
- b) Cuando dichas acciones fueran interrumpidas durante un período superior a seis meses.-
- c) Cuando habiéndose otorgado una prórroga anterior, no se cumpliera el plazo acordado.

Las respuestas a las consultas caducarán cuando transcurran seis meses de la fecha de la resolución que las autoriza.

Artículo28° Prórroga.- En los supuestos a y b del artículo anterior se podrá solicitar prórroga de la vigencia del permiso otorgado, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá superar los seis meses.

Artículo29° Caducidad.- La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados, aumentados con la prórroga que hubiera sido concedida.

Artículo30° Acciones posteriores.- Las actuaciones que se realicen una vez operada la caducidad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Artículo31° Reválida.- Luego de operada la caducidad, para iniciar la construcción o reiniciarla, se deberá solicitar la rehabilitación del permiso caduco y abonar el 35% (treinta y cinco por ciento) de las tasas que le correspondan al proyecto. En todos los casos, esta actuación se considerará como nueva petición a los efectos de la fecha de presentación y régimen aplicable. La misma se otorgará cuando no hubiera cambiado la normativa o las circunstancias que motivaron su concesión.

Artículo32° Modificaciones sustanciales.- Luego de aprobado el permiso, si se decidiera introducir modificaciones que lo cambien sustancialmente o ampliaciones que superen el 20 % del área original, se exigirá la presentación de una nueva solicitud de permiso, no pudiéndose iniciar las obras hasta tanto no se cuente con la aprobación del mismo.- A los efectos del cobro de las tasas, la nueva solicitud se considerará como una reforma y ampliación del permiso aprobado inconcluso. Cuando se desista de un permiso vigente, presentándose uno nuevo que lo

modifique sustancialmente, por el área ya presentada sólo se abonará el 35% (treinta y cinco por ciento) de las tasas correspondientes.

CAPITULO IV - HABILITACION FINAL DE OBRAS

Artículo33° **Objeto.-** La habilitación final tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o locales, previa constatación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que los permisos fueron concedidos y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.- Deberá ser solicitada por el técnico responsable de la dirección de obra, quien efectuará una declaración jurada en ese sentido.

Artículo34° **Prohibición de uso.-** Ningún edificio construido o ampliado con destino habitacional, comercial o industrial podrá ser utilizado sin antes haber sido concedida la habilitación final de obras correspondiente.

Artículo35° **Plazo para solicitud.-** Si se constatare la terminación de la obra, se procederá a notificar al técnico que debe solicitar el correspondiente certificado de habilitación final de obras, otorgándole en tal sentido un plazo de un mes. De no procederse en consecuencia en dicho plazo, la Intendencia dejará las debidas constancias en el expediente y pasará los antecedentes a la Dirección de Catastro Municipal a los fines del aforo pertinente, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan a técnico y propietario.

Artículo36° **Cese de responsabilidad. -** Cuando el técnico entienda que la obra ha sido terminada y se encuentre en condiciones de ser habilitada, deberá presentarse ante la Intendencia dando cuenta de tal situación y aclarando cual es el motivo por el cual no solicita el certificado de final de obras.- Asimismo, y a efectos de salvar su responsabilidad, hará saber al propietario de la obra que no podrá ocuparse el edificio hasta tanto no sea autorizada dicha ocupación por parte de la Intendencia, haciendo llegar un duplicado de dicha nota a la Dirección de Control Edificio.

Artículo37° **Habilitación parcial.-** Podrán concederse habilitaciones parciales a aquellos edificios en los cuales se hayan previsto locales comerciales o varias unidades habitacionales, siempre que la zona habilitada sea funcionalmente autónoma y quede totalmente aislada del resto de la obra, debiéndose adoptar en cada caso todas las medidas de seguridad que correspondan.

Artículo38° **Modificaciones de obra.-** Toda edificación, que cuente con permiso de construcción aprobado y se adecue en todo a la normativa vigente, podrá redistribuir su espacio interior y regularizarlo mediante planos de ajuste de obra, antes de solicitarse el certificado de habilitación final. Por este concepto no se abonarán, tasas ni recargos.

Artículo39° **Ampliaciones de obra.-** Si se trata de ampliaciones al permiso original, éstas deberán también ser regularizadas antes de la tramitación del certificado de habilitación final de obras y no serán pasibles de sanciones o recargos siempre que las mismas respeten en un todo la presente Ordenanza y no superen el 20% del área del permiso original. Por el área que se agregue a la aprobada originariamente, se deberá abonar el complemento de las tasas que corresponda.

CAPITULO V - TASAS

Artículo40° Categoría.- La categoría de la vivienda o local se asignará en función del área total edificada, luego de concluidas las obras cuyo permiso se solicita, con las excepciones que se establecen en el artículo siguiente

Artículo41° Fictos unitarios.- Fíjense los siguientes fictos por metro cuadrado para la determinación del monto imponible en las solicitudes de permiso de edificación incluidas las obras sanitarias:-

I Viviendas individuales:

<u>Categoría</u>	<u>Area</u>	<u>Ficto por m2.</u>
A) Económicas	hasta 100 m2.	\$ 487
B) Medianas	entre 101 y 150 m2.	\$ 773
C) Confortables	entre 151 y 200 m2.	\$ 965
D) Suntuosas	entre 201 y 300 m2.	\$ 1.551
E) Grandes residencias, incluida área de piscina		\$ 2.126

II Bloques o conjunto de bloques:

Se tipificarán como categoría B, excepto cuando haya una o más unidades que sobrepasen los cien metros cuadrados de área o posean más de dos baños, en cuyo caso se aplicará el ficto de categoría C a toda la obra.

III Edificios exclusivamente para industrias o comercios:

A) Sencillos	hasta 100 m2.	\$ 385
B) Medianos	entre 101 y 300 m2.	\$ 579
C) Confortables	más de 301 m2.	\$ 773
D) Hoteles, restaurantes y otros establecimientos gastronómicos		\$ 873
E) Salas de espectáculos		\$ 965

IV Conjuntos de locales comerciales:

Se aplicarán los fictos precedentes según el área del conjunto.-

V Otros: Tinglados, galpones, demoliciones y canchas abiertas: \$ 194

R.41.1 Tasas de Edificación.- La categoría E "Grandes Residencias" comprende todas las viviendas con área superior a 300 m2.

Las piscinas se computarán siempre como área construida, a los efectos del área imponible, cualquiera sea la categoría de la vivienda.

(Art.14° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

R.41.2 Tinglado o galpón.- A los efectos de la liquidación de las tasas, sólo se considerarán tinglados o galpones las construcciones livianas conformadas por estructuras metálicas o de madera y cubiertas con chapas de fibrocemento, zinc, acero galvanizado o similares.

En las mismas no se admitirán cerramientos laterales en mampostería ni la colocación de puertas, portones o ventanas.

Tampoco se admitirá la subdivisión del espacio, ni la construcción de baños y/o cocinas en su interior.

Los casos no comprendidos en la definición precedente abonarán las tasas en función de lo que se establece en el apartado de edificios exclusivamente para industrias o comercios. (Art. 13° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

R.51 Valor del Derecho de Expedición.- El valor del derecho de expedición está fijado en \$ 48 (cuarenta y ocho pesos) -

Artículo52º Registro de constructores, empresas de demolición y sanitarios.- Fíjase en \$ 965 (novecientos sesenta y cinco pesos) anuales el derecho de inscripción en el registro de constructores y empresas de demolición de la Intendencia Municipal y en \$ 385 (trescientos ochenta y cinco pesos) anuales el de instaladores sanitarios.

Artículo53º Actualización.- Los valores de las tasas y fictos del presente capítulo son los vigentes desde el 01/09/98 y se actualizarán por la Intendencia Municipal en el mismo porcentaje que se incrementen los salarios de sus funcionarios y en las mismas oportunidades. (Valores fijados por las Res. 2827 y 2828 /998 del 8/9/98 con vigencia desde el 1/9/98 y hasta el 31/12/98)

CAPITULO VI SANCIONES

Artículo54º A propietarios.- El incumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza y su reglamentación, dará motivo a la aplicación de sanciones a los propietarios, equivalentes a recargos de tasas que podrán ser de hasta 10 veces el monto de las mismas según la gravedad de las infracciones“

No se cobrarán recargos de tasa cuando el propietario solicite voluntariamente la regularización de construcciones que respeten la presente Ordenanza y que posean una antigüedad superior a veinte años” (Art 1º del Decreto 3733)

Artículo55º A Técnicos y Constructores.- Las omisiones, infracciones o falsas declaraciones juradas de los técnicos, instaladores y constructores, podrán ser sancionadas con recargos equivalentes de hasta diez veces las tasas de construcción y con suspensión temporal de su actuación en el Municipio de hasta tres años según la gravedad de la falta, la que se anotará a sus efectos en los registros correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que correspondan.-

R.55 Recargo de tasas.- Cuando se presenten a regularizar la situación de inmuebles que tengan construcciones inapropiadas las tasas a cobrarse se incrementarán de acuerdo a la siguiente escala:

- a) *Construcciones cuya construcción se regulariza voluntariamente:*
- 1) *Edificación comenzada con cimentación realizada: una vez de recargo de tasas.*
 - 2) *Edificación por encima de la cimentación sin haber realizado la losa de techos: dos veces de recargo de tasas.*
 - 3) *Edificación realizada hasta la primera losa de techos: tres veces de recargo de tasas. Para la aplicación de los mencionados recargos se tomará en cuenta el tipo de obra de que se trata y por ende el porcentaje de obra realizada en función del volumen de aquélla.*
 - 4) *Obras en proceso de terminación: cuatro veces de recargo de tasas.*
 - 5) *Obras terminadas: cinco veces de recargo de tasas, excepto cuando hayan sido finalizadas antes de 1975.(Modificado por Decreto 3733/ ver Art54)*
 - 6) *Cuando la obra a regularizar no respeta la Ordenanza General de Construcciones, además de lo que corresponde de acuerdo a los numerales anteriores, se aplicará un recargo adicional de hasta cinco veces las tasas según la gravedad de la situación.*
- b) *Cuando se trate de obras en construcción detectadas por la Administración, sin haber presentado planos o con permiso caduco, se aplicarán los recargos que*

correspondan de acuerdo a la tabla precedente más un adicional de dos veces las tasas.

- c) *En las modificaciones constatadas en la inspección final con respecto al permiso autorizado, que no hayan sido regularizadas previamente con planos conforme a obra, se aplicarán: al técnico hasta cuatro veces de recargo sobre las tasas correspondientes al área locativa en la cual se detectaron las modificaciones, más un adicional de tres veces si las alteraciones no respetan la Ordenanza.*
- d) *Obras autorizadas sin carpeta de planos autorizados en la obra, sin cartel de obra o con un cartel que no se ajuste a la Ordenanza. Se aplicará: al propietario, al técnico y al constructor una multa de dos Unidades Reajustables a cada uno.*
- e) *Regularizaciones de instalaciones sanitarias o cañerías tapadas sin haber solicitado las inspecciones parciales correspondientes: se aplicarán dos veces y media las tasas. Los recargos se aplicarán sobre las tasas calculadas de acuerdo a lo establecido para regularizaciones de sanitaria.*
(Art.12° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

Artículo56° Reincidencia.- La reincidencia se considerará circunstancia especialmente agravante de la responsabilidad, respecto de los constructores, instaladores sanitarios y técnicos de las obras.

Artículo57° Cálculo de recargos.- Los recargos serán notificados al interesado y se abonarán al valor de las tasas vigentes el día en que se realice el pago.

Artículo58° Sanciones impagas.- Las sanciones impagas se incluirán en el recibo de Contribución Inmobiliaria del padrón respectivo y estarán sujetas al recargo por mora que se aplique a ese tributo.

Artículo59° Defectos de construcción.- Cuando en las obras se detecten defectos o vicios de construcción que impliquen riesgo, podrá disponerse su reconstrucción, apuntalamiento o adopción de medidas de seguridad con cargo al gestionante, recurriendo si es necesario a la fuerza pública, sin perjuicio de las sanciones indicadas en artículos precedentes.

Artículo60° Detención de la obra.- Si la construcción no está autorizada, no se ajusta al proyecto aprobado o si se constatare la infracción a cualquiera de las disposiciones de la Ordenanza o a las resoluciones del expediente, se dispondrá la detención de las obras.- Asimismo se podrán paralizar los trabajos de una obra que hubiere sido autorizada, si se constatare en el proceso de ejecución de la misma un cambio en las características constructivas, forma, materiales, volumen o destino declarado o presuntivo que contraviniese el carácter urbanístico de la zona.

Artículo61° Detención no acatada.- Si la detención de obras no fuera acatada, se aplicarán al propietario los recargos máximos de tasas, sin perjuicio de la intervención policial u otros procedimientos que se entiendan pertinentes y que podrán llegar hasta la demolición de la obra en infracción, la que será dispuesta por el Ejecutivo Comunal y ejecutada por los servicios respectivos, sin perjuicio de los recursos administrativos a que hubiere lugar.- En caso que eso suceda el técnico también será sancionado, a menos que dentro de las setenta y dos horas de producido el desacato, se presente en la Dirección de Control Edificio dejando constancia en el expediente de tal situación.

Artículo62° Impuesto a la edificación inapropiada.- El impuesto a la Edificación Inapropiada se configura cuando existen construcciones en inmuebles ubicados en las zonas urbanas y suburbanas de las ciudades, villas, pueblos y centros poblados, que se hubieren construido sin permiso municipal o, de cualquier forma, se encuentren en contravención a la Ordenanza General de Construcciones, modificativas y complementarias.- La cuantía del impuesto será de un quinto anual y acumulativo del monto del impuesto de Contribución Inmobiliaria y se cobrará conjuntamente con el referido tributo. Constituyen también edificación inapropiada, aquellas obras en construcción iniciadas y posteriormente detenidas por un plazo mayor de seis meses.- Para estos casos, la cuantía del impuesto no será inferior al doble de lo que le hubiera correspondido abonar a ese padrón por concepto de impuesto al baldío.

El cese del tributo se realizará de oficio, cuando se regularice la situación de la construcción.- Previa a la aplicación de este gravamen, se incorporarán las mejoras en situación irregular a los efectos de calcular el nuevo aforo.

TITULO II - HIGIENE DE LA VIVIENDA

CAPITULO I - APLICACION DE LAS NORMAS

Artículo63° Construcciones nuevas.- Los edificios que se construyan deberán ceñirse estrictamente a las condiciones de esta Ordenanza.

Artículo64° Reformas y ampliaciones.- Queda prohibida toda obra de reforma, refacción o ampliación que aumente las deficiencias, que con respecto a esta Ordenanza puedan presentar las construcciones existentes

CAPITULO II - EXIGENCIAS DE ILUMINACION Y AIREACION

Artículo65° Patios y patiecillos.- Se consideran patios, los utilizables para la iluminación y ventilación de los locales de habitación, tales como: dormitorios, comedores, y lugares de estar y de trabajo.- Se consideran patiecillos o pozos de aire y luz, los utilizables para la iluminación y aireación de cocinas, baños, escaleras, depósitos y todos aquellos locales no habitables.

Los patios o patiecillos no podrán ocuparse con ninguna construcción o elemento mecánico de carácter permanente o temporal que altere o impida la libre función de ventilación y aireación de dichas áreas.-

Artículo66° Dimensiones mínimas.- Las dimensiones mínimas de los patios y pozos de aire y luz, estarán determinadas por las siguientes fórmulas:

- siendo: S_m = superficie mínima;
 L_m = lado mínimo;
 a = altura del patio o patiecillo medida desde el piso del local más bajo a ventilar e iluminar, hasta el pretil inclusive.

Patios: $S_m = 3a / 2$
 $L_m = (a / 10) + 2$ cuando "a" sea menor o igual a 20mts.
y $L_m = a / 5$ cuando "a" sea mayor de 20 mts.

Patiecillos: $S_m = 3a / 4$
 $L_m = (a / 20) + 1.50$ cuando "a" sea menor o igual a 20mts.
y $L_m = a / 8$ cuando "a" sea mayor de 20 mts.

Las superficies y anchos establecidos precedentemente, deberán tener dichas medidas como mínimo en toda la altura en que sirven para ventilar e iluminar los locales.

Artículo67° **Determinación de la altura.-** Cuando los lados sean de diferentes alturas, "a" será el promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado más alto sea inferior a un cuarto del perímetro del patio. En caso contrario, "a" será la mayor altura.

Artículo68° **Distancia a la medianera.-** La distancia mínima de una abertura a una medianera será de tres metros.

Artículo69° **Divisorias.-** Los edificios que total o parcialmente se construyan separados de las divisorias, deberán distar de ésta un metro como mínimo, no pudiendo tener aberturas a estos espacios.

Artículo70° **Patios contiguos.-** Cuando los patios de dos o más casas contiguas, se correspondan formando un sólo espacio libre y siempre que la altura de los muros divisorios de la planta baja no exceda de 3 mts., contados desde el patio que tenga el nivel más alto, se determinará la superficie haciendo abstracción de los muros divisorios.- En este caso, la superficie en conjunto de los patios será igual a una vez y media de la que correspondería si se tratase de un sólo edificio.- La permanencia de esta circunstancia de comunidad, se hará asegurar por convenio entre los propietarios, por escritura pública con la intervención de la autoridad municipal, constituyéndose una servidumbre recíproca.

Artículo71° **Prohibición.-** Las áreas y lados mínimos de los patios y patiecillos no podrán ser disminuidos por nuevas construcciones.- Sólo se admitirán las siguientes excepciones:-

- a) División con muros o tabiques de hasta 2,20 mts. de altura desde el piso del patio, cuando las áreas y lados mínimos resultantes, fueren superiores a los que corresponden para una sola planta.-
- b) Escaleras de un ancho de 55 cms., siempre que sean sin contrahuella y con barandas caladas.-
- c) Salientes de losas y antepechos, siempre que no excedan de 10 cms. del plomo de los muros del patio y la colocación de las cañerías de instalaciones sanitarias.

Artículo72° **Superficie de los vanos.-** Todos los locales de habitación y trabajo, deberán recibir aire y luz directamente de las calles, patios u otros espacios libres por medio de ventanas o puertas, cuyas superficies no sean inferiores a 1/10 (un décimo) del área de los pisos respectivos.- Cuando estos locales reciban aire y luz directa a través de logias, pórticos, porches, etc., las superficies de los vanos serán de 1/6 de la superficie del piso del local que sirvan. La profundidad de las logias, pórticos, porches, no podrá exceder de la altura de los mismos.

Se exceptúan los locales secundarios tales como: despensas, toillettes (sin inodoros ni orinales), vestuarios, armarios, pequeños depósitos y cualquier otro local semejante y de reducidas dimensiones.

Artículo73° **Locales de habitación.-** Los locales de habitación no podrán tener sus vanos de aire y luz con sus antepechos por encima de 1,50 mts.. Se prohíbe la iluminación y ventilación por claraboyas o banderolas para dichos locales.- Todos los locales que puedan considerarse habitables por sus dimensiones y ubicación, deberán estar iluminados y aireados en las condiciones mínimas que se exige para los locales habitables.

Artículo74º Cocinas.- Las cocinas, kitchenettes y muebles cocina deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a los 40 dm².- Podrán ventilarse las cocinas por conductos de 30 x 30 cms. ó 20 x 20 cms. si tienen circulación de aire forzada, disponiéndose un ducto por cada cocina.- Es posible también utilizar un ducto principal, exclusivo para ventilación de cocinas, que a modo de colector, reciba los conductos individuales de cada cocina. La longitud vertical de un conducto individual antes de conectarse al colector común será de 2,40 mts.. La sección de este ducto colector común será de 30 x 60 cms. ó 20 x 40 cms. si tiene circulación de aire forzada. Se exigirán 5 renovaciones del volumen de aire por hora.

Artículo75º Baños.- La ventilación individual de baños por conducto será como mínimo de 20 x 20 cms.. Luego de un recorrido vertical individual de 2,40 mts., se podrá conectar a un colector, exclusivo para la ventilación de baños, común de 20 x 40 cms., siempre que su extremo superior sea abierto en sus cuatro lados, tenga la misma área del ducto y sobrepase 1,20 mts. la azotea más alta, en una zona circular de radio 2,50 mts.. En el caso de azoteas transitables dicha altura será de 2 mts. como mínimo.- Cuando se trate de baños colectivos, la superficie del ducto deberá incrementarse proporcionalmente al número de inodoros o duchas.

Los ductos que se organicen adosados a muros medianeros, a inmuebles de mayor altura que los levantados en los predios vecinos, podrán mantenerse abiertos en el lado correspondiente al muro medianero. En este caso se organizará igualmente en la azotea del inmueble en cuestión, el trozo de ducto por encima del nivel de su azotea establecido en las características precedentes.- Los ductos de cañerías sanitarias deberán tener un área mínima de 50 dm². y un lado mínimo de 60 cms.. En caso de ser utilizada para la ventilación de los locales, deberá ser aumentada su sección manteniendo los 50 dm². libres de la sección de cañerías.

Artículo76º Ductos horizontales.- Los baños y cocinas pueden ser ventilados por ductos horizontales, con pendientes menores de 30º, de las secciones indicadas hasta un desarrollo de 1,50 mts. Pudiéndose incrementar hasta 6 mts. si cuentan con ventilación forzada de cinco renovaciones del volumen de aire por hora.

Artículo77º Ventanas.- Todas las ventanas deberán ser movibles por lo menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie mínima del vano requerido por el local. Las ventanas de las cocinas y baños serán totalmente movibles en su superficie mínima.

CAPITULO III - EXIGENCIAS SOBRE LOCALES

Artículo78º Superficies mínimas.- La superficie edificada mínima, incluyendo muros divisorios y muros exteriores, será:

- unidades habitacionales: 32 m².
- galerías comerciales: el 40% del área destinada a locales deberá estar formada por unidades de 28 m²., el 30% de 14m². y el 30% restante de 7 m²., con un ancho mínimo de 2.50 mts.
- locales destinados a escritorios: 28 m².

Artículo79º Locales destinados a habitación.- Toda vivienda deberá tener como mínimo un ambiente de doce metros cuadrados, cuyos lados no podrán ser inferiores de 2,80 mts.- Si una vivienda tuviera una sola habitación destinada a dormitorio, ésta no podrá tener ningún lado menor de 2,50 mts. ni ser su área inferior a 10 m².

En el caso de más de una habitación destinada a dormitorio, una de ellas cumplirá con el requisito anterior y las restantes no podrán tener ningún lado menor de 2 mts., ni su área ser inferior a 7 m². ; excepto cuando existan más de dos habitaciones destinadas a dormitorio, en cuyo caso una de ellas podrá tener un lado no menor de 1,80 mts. y un área mínima de 6 m².

Los restantes locales destinados a habitación tendrán no menos de 2 mts. de lado en cualquier dirección.- La altura mínima de estos locales será de 2,40 mts.

Artículo 80° Cocinas.- Las cocinas serán obligatorias en toda casa habitación y su altura mínima será 2.20 mts. Cuando forme un local aislado de los demás locales deberá tener 4 m². de superficie mínima y 1.60 mts. de lado mínimo en cualquier sentido.- Cuando uno de los lados esté abierto totalmente hacia otro ambiente habitable, podrá tener hasta un mínimo de 3 mts. cuadrados con un lado mínimo de 1.40 mts.

En caso de que la unidad de habitación se proyecte con mueble cocina, éste podrá estar comprendido en un espacio cuya superficie mínima sea de 1.50 m². y un lado mínimo de 60 cms. y siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Uno de sus lados mayores se abrirá totalmente a otro ambiente de modo que asegure una aireación efectiva.

b) Ventile al exterior o tenga un ducto destinado exclusivamente a la cocina.

Artículo 81° Baños.- El cuarto de baño será obligatorio en toda casa habitación y deberá tener instalado lavabo, ducha e inodoro. Sus dimensiones mínimas serán: altura de 2,20 mts., lado mínimo 1.20 mts. y superficie 3 m².- Si en una vivienda hubiera más de un cuarto de baño con dichas instalaciones, podrá admitirse otro con 2 m². de superficie mínima y un metro de lado mínimo.

Otros locales con instalación de lavabo e inodoro o lavabo y ducha o ducha e inodoro, podrán tener un área mínima de 1,40 mts. cuadrados y un lado mínimo de un metro, con la altura mínima de 2,20 m.

Artículo 82° Corredores, pasajes y galerías.- En cualquier tipo de edificio los ambientes secundarios como halls, corredores y en general los locales destinados a tránsito, tendrán 2,20 mts. de altura mínima.- El ancho mínimo será:

- corredores, pasillos o circulaciones interiores: un metro.-

- vestíbulos o pasajes de entrada de casas unifamiliares: 1,20 mts.-

- circulaciones horizontales comunes en casas colectivas: 1,20 mts. hasta cuatro apartamentos y 1,40 mts. más de cuatro apartamentos.

Las puertas de uso común que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías, de edificios multiresidenciales, deberán tener un ancho mínimo de: 90 cms. para corredores de 1,20 mts. de ancho y 1,05 mts. para corredores de mayor ancho.

Los pasajes, corredores y galerías, estarán iluminados cada 15 mts. como máximo, por medio de patio o caja de escalera bien iluminada.

Artículo 83° Escritorios y conjuntos comerciales.- En todas las galerías comerciales y escritorios, el lado mínimo de los locales se fija en 2,50 mts.- La altura mínima de los locales comerciales será de 3 mts. y la de los escritorios u oficinas de 2,40 mts.

Los edificios destinados a estos fines deberán tener servicios higiénicos. Estos podrán estar dispuestos a razón de uno por cada unidad locativa o agrupados en baterías, a razón de una por sexo y por cada piso, como mínimo, debiendo disponerse en cada una de un inodoro y un lavatorio cada tres locales a los que sirvan.- Cuando se trate de baños individuales para cada local, aquellos tendrán una superficie mínima de 1,20 m². con un lado mínimo de 80 cms. y la altura mínima de 2,20 mts.

Artículo84° Altura de locales.- Las alturas establecidas en los artículos precedentes serán promediales para locales con techos inclinados, con una medida mínima de 2 mts. para pendientes menores de 45 grados y 1,50 mts. para pendientes mayores.

Artículo85° Locales gastronómicos o de esparcimiento.- Los locales comerciales destinados a confiterías, bares, restaurantes, boites, salas de entretenimientos u otro destino similar, deberán contar con un servicio higiénico para cada sexo, con instalaciones de dos lavatorios y dos inodoros para cada uno de ellos como mínimo. La Dirección de Control Edificio dado el carácter o volumen del local comercial de que se trate, podrá exigir la cantidad y tipo de aparatos que estime conveniente.

Artículo86° Muros .- Los muros separativos entre unidades, incluidos los exteriores, cuando sean macizos o cuando estén formados por piezas que aseguren un porcentaje de huecos menor del 40% deberán tener un espesor mínimo de:

- 20 cms. en las unidades de propiedad horizontal o propiedad común.

- 15 cms. en locales comerciales

En los restantes casos el espesor mínimo será:-

- 25 cms. en las unidades de propiedad horizontal o propiedad común.

- 20 cms. en locales comerciales.-

Artículo87° Entrepisos.- Para los entrepisos separativos de unidades en propiedad horizontal o régimen común, se exigirán 20 cms. en caso de ser macizos o 25 cms. en el caso de que tengan elementos huecos.- Los entrepisos y techados de los edificios en propiedad horizontal deberán construirse con material incombustible.-

Artículo88° Angulos entre muros.- Los ángulos que formen paramentos interiores de las habitaciones, no podrán ser menores de 80 grados. Los muros que formen los ángulos menores, se ajustarán a las condiciones requeridas por medio de un chaflán cuyo ancho no sea menor de 30 cms.

Artículo89° Escaleras.- Se ajustarán a las siguientes disposiciones:-

a) Las escaleras dispondrán de protecciones que ofrezcan seguridad de circulación a sus usuarios.

b) Las escaleras deberán tener sus escalones con huellas y contrahuellas determinadas por la siguiente fórmula: $2a+b = 64$ cms., siendo "a" la altura de cada escalón o contrahuella y "b" la huella (sin sumar el vuelo o saliente).-

c) La altura de las contrahuellas no podrá sobrepasar los 18,6 cms..

d) En las casas colectivas las escaleras tendrán por lo menos un descanso intermedio por cada piso que salven, el que se ubicará como máximo cada 16 contrahuellas. Las huellas de los descansos serán por lo menos del triple de cada escalón.

e) El paso o altura libre de las escaleras en todo su recorrido, no será inferior a 2,10 mts..

f) El ancho mínimo de las escaleras, será:

- para casas unifamiliares: 90 cms.

- casas colectivas sin ascensor: 120 cms.

- casas colectivas con ascensor: 100 cms.

g) Las escaleras secundarias y las que sirvan solamente a un local habitable podrán tener un ancho mínimo de 70 cms. y escalones con huella no menor de 24 cms. y contrahuella no mayor de 20 cms..

h) Las escaleras que sirvan altillos, sótanos, despensas, salas de máquina, accesos de azoteas, depósitos, miradores, etc., podrán tener escalones con huellas y contrahuellas de 20 cms. y un ancho mínimo de 55 cms. cuando se hallen entre muros.

i) Las huellas sobre la línea de giro trazada a 50 cms. del limón menor, tendrán el ancho mínimo que indica la fórmula del literal b. El ancho mínimo del escalón en el limón, no será inferior a 15 cms.. El proyecto de estas escaleras será acompañado de un detalle a escala 1/20.

j) Se podrán construir escaleras caracol para acceder a altillos, depósitos y otros ambientes secundarios con un ancho mínimo de 55 cms. Como escalera principal en vivienda, deberá tener 90 cms. de ancho, un limón de 15 cms. y a 55 cms. del borde interior de la misma, deberá cumplir con lo establecido en los literales b y c del presente artículo.

k) Las escaleras a la "marinera" sólo podrán usarse para salvar el desnivel entre azoteas o accesos a azoteas no transitables.

l) En edificios colectivos sin servicio de ascensor se prohíben las escaleras curvas, poligonales, compensadas, etc., admitiéndose únicamente escaleras de tramos rectos. Puede suprimirse todo tipo de iluminación natural en las escaleras, si se mantiene sobre el último tramo de las escaleras colectivas, una superficie real de iluminación permanente de un metro cuadrado.

m) Los edificios de habitación colectiva o escritorios, desarrollados en altura y que cuenten con servicios de ascensores ajustados a las normas vigentes, podrán disponer de escaleras (aisladas con muros y puertas corta fuego) iluminadas artificialmente.

n) A las escaleras de casas particulares les bastará con estar en contacto con un local bien iluminado.

CAPITULO IV - INSTALACIONES REQUERIDAS

Artículo 90° Estacionamiento.- Todos los edificios que se construyan en el Departamento y que se destinen a cualquier forma de vivienda colectiva, deberán disponer en el predio en que se emplacen, de áreas de estacionamiento o garaje según los parámetros correspondientes.

Los estacionamientos se clasificarán en dos tipos:

- Tipo A: de 2,50 x 5,00 m y
- Tipo B: de 2,25 x 4,50 m

Cada edificio deberá disponer de por lo menos un 50% de los estacionamientos del Tipo A con calles de circulación de 6 m. Cuando las calles de circulación sirvan exclusivamente a lugares tipo B, podrán tener 5 m.

Todos los vehículos tendrán acceso directo a las calles de circulación, admitiéndose lugares "encerrados" por otros lugares de estacionamiento sólo cuando se adjunquen a la misma unidad, los que se computarán como un único estacionamiento.

La estructura podrá reducir en algún punto el lado mínimo de estacionamiento y circulación en un 10%.

En el caso de edificios de apartamentos que se amplíen y que no cuenten con estacionamiento o garaje o los tengan en cantidad insuficiente, se exigirá estacionamiento o garaje si a criterio de las oficinas técnicas es necesario.

Los accesos a los garajes, en aquellos predios que sean frentistas a más de una vía pública, deberán hacerse por aquella que soporte una menor intensidad de tránsito. Las rampas de acceso podrán tener una pendiente máxima de 15%.

La altura mínima de los garajes será de 2,40 m, admitiéndose 2.25 m libres debajo del fondo de vigas y puertas. Cuando haya cambio en la pendiente del piso bajo puertas o vigas, la altura mínima libre se medirá a la recta definida por el apoyo de las ruedas, separadas 2.7 m entre sí.

Las viviendas de más de 200 m², deberán contar con área de estacionamiento para dos vehículos.

Queda prohibido utilizar los retiros frontales para los estacionamientos obligatorios.

La Intendencia podrá exigir mayores áreas de estacionamiento, cuando a su juicio, la índole del programa propuesto, por la afluencia de vehículos o de público y la zona en la que se implanta, las requiera para un correcto funcionamiento.

Los locales destinados a estacionamiento, contarán con adecuada ventilación natural o forzada. Cuando sea natural, deberá ser cruzada y se realizará por medio de vanos o ductos, con una superficie mínima igual al 0.5% del área del local, repartida en forma equilibrada. El portón de acceso podrá incluirse en esa área cuando sea calado o de malla. Cuando la ventilación sea forzada, se asegurarán cinco cambios de aire por hora, debiendo indicar en planos las características de los equipos a usar. (Art. 12 del Decreto 3733)

Artículo91° Equipos electrógenos.- Para los edificios multiresidenciales en altura que se construyan por el régimen de Propiedad Horizontal o por el régimen común, será obligatorio el sistema de energía eléctrica autónoma por medio de equipos electrógenos, que atenderán, como mínimo, los servicios comunes como: pasajes, cajas de escaleras, ascensores, etc.

Artículo92° Subestaciones.- Cuando fuere necesario la instalación de una subestación de U.T.E y siempre que por razones de proyecto u otras causas justificadas no pudiere ser ubicada respetando los retiros reglamentarios, podrá tolerarse la ocupación parcial de los retiros laterales o de fondo.

Artículo93° Residuos.- Todos los edificios multiresidenciales de más de quince unidades, deberán contar con compactador de residuos, lo que será objeto de control por parte de la Dirección de Electromecánica.

Artículo94° Ascensores.- En los sectores Punta del Este y Balneario de la Región Maldonado - Punta del Este, todo edificio con planta baja y más de dos plantas altas deberá contar con los servicios de un ascensor como mínimo para cada una de las circulaciones verticales que posea. Los edificios con planta baja y más de cuatro plantas altas deberán contar con servicio de dos ascensores como mínimo, por cada una de las circulaciones verticales que posea.

En el resto del Departamento, todo edificio con planta baja y más de 3 plantas altas, deberá contar con los servicios de un ascensor como mínimo por cada una de las circulaciones verticales que posea.-

Regirán todas las disposiciones sobre ascensores, montacargas y demás instalaciones mecánicas que establezca la Ordenanza vigente sobre Transporte Vertical para el Departamento de Maldonado.

Artículo95° Portería.- Los conjuntos de viviendas de 15 o más unidades, deberán contar con una vivienda adicional de 32 metros cuadrados de área mínima, destinada a portería.

Artículo96° Acceso para discapacitados.- La construcción, reforma y ampliación de edificios cuyo destino u ocupación sea para uso público en general; así como los cambios de destino para construcciones existentes, donde la alteración

implique prever el acceso de público, deberán poseer condiciones que posibiliten el correcto acceso y utilización, por parte de personas discapacitadas.

Artículo97º **Instalaciones para discapacitados.-** Los establecimientos industriales y comerciales y todo otro lugar donde trabajen personas con impedimentos físicos, deberán ser objeto de adaptación, de tal modo que sus instalaciones permitan el desenvolvimiento de esas personas dentro del máximo de sus posibilidades operativas.

Artículo98º **Viviendas para discapacitados.-** Los proyectos de conjuntos habitacionales incluirán obligatoriamente un mínimo del 3% de viviendas del total de unidades habitacionales, destinadas específicamente a personas discapacitadas. Estas unidades deberán poseer las características imprescindibles para permitir su acceso y uso con fines de habitación, por parte de dichas personas. Asimismo, cada conjunto deberá tener las condiciones que aseguren su integración a la vida comunitaria.

Artículo99º **Depósitos de agua potable.-** Se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- a) Los tanques y depósitos de agua potable de bomba, depósitos de reserva, cañerías de bombeo y principal de distribución, irán colocados en locales de propiedad común y su conservación y buen funcionamiento correrán por cuenta y bajo la responsabilidad del Administrador del Edificio.
- b) La capacidad de los tanques de reserva será como mínimo igual a quinientos litros por unidad locativa en caso de hoteles, residenciales o locales comerciales y de cuatrocientos litros por habitación en el caso de edificios destinados a vivienda. La Intendencia podrá modificar éstos valores de acuerdo al cálculo hidráulico que debe acompañar el proyecto.
- c) Cuando la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a cuatro mil litros, éstos deberán estar divididos en partes iguales por medio de un tabique interior en forma tal, que pueda practicarse la limpieza de uno de sus compartimentos, mientras se atiende el servicio con la reserva acumulada en el otro. A ese efecto, las cañerías de bajadas tendrán un dispositivo adecuado. Los depósitos tendrán tapas de cierre herméticas y accesibles y estarán situadas por debajo del nivel del agua. La tapa superior no será mayor de 20 cms. por 20 cms.
- d) La ventilación se asegurará por medio de un caño de veinticinco milímetros de diámetro ubicado en la parte superior, curvado hacia abajo y protegida su boca con tela metálica. Salvo los casos especiales que autorice la Oficina competente, queda prohibido establecer en los depósitos, caños de desborde hacia la acera, a la que llegarán por debajo del nivel de la vereda.
- e) En todos los casos en que se construya un depósito elevado de reserva de agua, se deberá construir una plataforma con su correspondiente protección y escalera de acceso, que permita entrar cómodamente al interior de los depósitos a través de las tapas laterales.
- f) Cuando se construya un depósito inferior de reserva de agua, las paredes del mismo no podrán entrar en contacto con la tierra que los circunda. La cara inferior de la losa de fondo debe distar como mínimo sesenta centímetros del piso terminado. Además deberá cumplir con la norma Unit número 559-83.

Artículo100º **Reserva de agua para combatir incendios.-** Cuando la Dirección Nacional de Bomberos lo exija, en los edificios se preverá una reserva de agua exclusiva para el combate de incendios, con el volumen que ésta indique. Cuando dicho volumen de reserva se incluya en el depósito de agua para el abastecimiento, deberá asegurarse una renovación diaria de esa reserva.

Cuando la construcción no tenga servicio de red pública de agua potable, se deberán adoptar las medidas necesarias para el combate de incendios.

Artículo101º Cañerías.- Las instalaciones sanitarias se ajustarán a las normas siguientes en materia de cañerías:

a) En el interior de un departamento o piso independiente, no podrán emplazarse otras cañerías, accesorios o artefactos sanitarios, que los propios del departamento o piso.

b) Las cañerías horizontales o verticales o accesorios de uso común podrán ir solamente por patios, corredores o locales de propiedad común. El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dichas cañerías. Cuando las cañerías, estén ubicadas en ductos verticales, éstos deberán contar con 50 dm². de sección libre de cañerías de cualquier tipo y un ancho mínimo de 60 cms.

c) Las bocas de acceso a los ductos, a las tapas de inspección de las cañerías, tapas de sifón, etc., deberán ser accesibles desde áreas comunes.

d) El desagüe de aguas pluviales deberá ser entubado, siempre que se trate de azoteas, terrazas de cocina, terrazas no cubiertas y toda cubierta que supere los nueve metros de altura.

Artículo102º Colector.- Todos los programas de bloques deberán presentar, conjuntamente con el permiso de instalaciones sanitarias domiciliarias, la correspondiente solución de conexión a colector, sea éste frentista o no al solar de referencia.- Para ello deberán tenerse en cuenta, las condiciones de proyecto requeridas, consultando previamente a la Intendencia Municipal y a O.S.E.

Todas las obras y costos derivados de la conexión a colector sanitario exigidas, serán por cuenta y cargo del propietario del padrón de referencia, debiendo coordinar con la Intendencia Municipal, los tiempos y procedimientos de ejecución de la solución, donde implique afectación de espacios públicos.

Artículo103º Zonas sin saneamiento.- No podrán construirse edificios (hoteles, apartamentos, locales comerciales o escritorios) que cuenten con más de 20 dormitorios o 20 baños en aquellas zonas donde no exista red cloacal de saneamiento, salvo que el propietario obtenga la extensión correspondiente para servir al edificio.

En las localidades o zonas donde no existan obras sanitarias colectivas, podrán construirse edificios con más de 20 dormitorios o baños siempre que se realicen obras sanitarias eficientes, las que deberán ser sometidas al contralor municipal previamente a la autorización del proyecto.

Cuando la Intendencia lo estime necesario, podrá exigir el cumplimiento de estas condiciones a grupos edilicios menores.

Artículo104º Plantas de tratamiento.- Las plantas de depuración de líquidos residuales y las obras sanitarias exigidas por el artículo anterior, serán proyectadas y dirigidas en su construcción por un ingeniero civil con especialización en ingeniería sanitaria o experiencia en esta materia.

Artículo105º Mantenimiento de plantas de tratamiento.- Las plantas de tratamiento deberán ser mantenidas en operación en todo momento bajo la responsabilidad del proyectista o de otro profesional competente. En caso de renuncia, el propietario deberá designar un nuevo técnico en un plazo no mayor de cinco días.

TITULO III - ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

CAPITULO I - ACERAS

Artículo106° Condiciones generales.- El diseño y tratamiento de las aceras será tal que asegure:

- a) El libre tránsito peatonal sin obstáculos de ninguna naturaleza.
- b) El escurrimiento lento de las aguas pluviales.
- c) La continuidad de las aceras realizadas frente a los predios adyacentes.

El plano de la acera no puede interrumpirse con rebajes ni plataformas. Las entradas de garaje sólo pueden cortar el plano de la vereda en los primeros 60 cms. del borde de la calzada.

Artículo107° Tipos de aceras.- Cuando no existan prescripciones especiales, las aceras se adecuarán a los siguientes criterios:-

- a) Pendiente: 2% a partir del cordón de la vereda.
- b) Materiales: Las aceras serán del mismo o similar material al de las adyacentes, debiendo asegurar una fricción adecuada en toda condición de humedad.

En las zonas que el Ejecutivo Comunal indique, podrá pavimentarse sólo una faja de 2 mts. de ancho mínimo, junto al límite del predio.

En los barrios jardín podrán ser de césped en toda su extensión. En caso que se desee pavimentarlas, deberá hacerse en una franja de 2 mts. a partir del límite del predio. .

Mientras la calle no cuente con cordón las aceras cumplirán las siguientes condiciones:

a) Pendiente: 2% a partir del plano horizontal que pasa 30 cms. por encima del eje de la calle, en su intersección con la proyección del borde del pavimento.

b) Materiales: Salvo en las zonas en que la Intendencia tenga un diseño diferente, las aceras podrán ser de césped con una banquina de balasto equivalente a 1/5 del ancho de la acera, con un mínimo de un metro.

c) Perfil: Deberá adecuarse al indicado en el plano adjunto.

Artículo108° Adecuación de las aceras existentes.- En todos los casos en que las aceras existentes no se adecuen al presente Capítulo, se establecerá por Reglamentación, el plazo en el cual deberán realizarse las modificaciones necesarias.

CAPITULO II - CERCOS

Artículo109° Objeto.- Este capítulo regula el tratamiento de cercos, en predios privados, en las siguientes áreas:

<u>Sector Punta del Este:</u>	- Subzona 1.1.2. Residencial del Faro
	- Zona 1.2.5. Resto de Zona Centro
	- Zona 1.3 La Pastora
<u>Sector Balneario:</u>	- Todo el sector
<u>Sector La Barra:</u>	- Zona 1.1 Frentistas a R.10 y Costa
	- Zona 1.4 Barrio Jardín
<u>Sector José Ignacio:</u>	- Todo el sector excepto la zona 1.2 donde no se permiten cercos de tipo alguno.

<u>Sector Piriápolis:</u>	- Zona 1.2 Rinconada - Zona 1.3 Cerro San Antonio, Punta Fría y Playa San Francisco.
<u>Sector Punta Colorada:</u>	- Zona 1.4 Barrio Jardín
<u>Sector Solís:</u>	- Todo el sector - Todo el sector

Fuera de las zonas detalladas precedentemente, regirán en materia de cercos las disposiciones del Código Civil.

Artículo110° Aprobación.- El proyecto de cercos es parte integrante del permiso de construcción, debiendo ser documentado en la presentación correspondiente. La construcción del cerco será optativa, pero la Intendencia Municipal se reserva el derecho de exigir su construcción, en los casos en que se estime necesario.

Artículo111° Areas donde se permiten.- Solamente se permitirán cercos en las zonas de retiro y en las áreas edificandi, no pudiéndose ocupar las veredas las que se regularán por las normas correspondientes.

Artículo112° Cercos frontales.-

a) Los predios podrán limitarse frontalmente con cercos construidos totalmente dentro del padrón, ubicados en cualquier punto del retiro frontal, debiendo el propietario asegurar el mantenimiento del área exterior a los mismos. Dicha área será enjardinada o forestada y no pasará al dominio público, pudiendo en cualquier momento ser cercada de acuerdo con las presentes normas.

b) La altura máxima de los cercos laterales dentro del retiro frontal estará definida por una recta que pase por dos puntos, uno de ellos a 80 cms. en el frente del predio y el restante a 1 metro 30 cms. sobre la línea de retiro. Las alturas se medirán:

1. En el límite frontal respecto al nivel de vereda en su intersección con el límite lateral correspondiente.-
2. En el área de retiro frontal respecto a la recta de comparación.

Artículo113° Cercos medianeros.- La altura de los cercos medianeros, fuera de la zona de retiro frontal, no podrá superar 1,30 mts. con referencia a la recta de comparación correspondiente.

Artículo114° Pendientes significativas.- En casos de predios con pendientes significativas, se seguirán los siguientes criterios:-

- a) El terreno se adecuará de forma tal que los cercos no superen en ningún punto, las alturas máximas establecidas.
- b) Se podrá promediar su altura, pero su punto más alto no superará, en más de un 20% la altura máxima.
- c) Cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan construir muros laterales de acuerdo al presente capítulo, se podrá delimitarlos con setos vivos.

Artículo115° Setos vivos.- Podrán obtenerse alturas mayores, mediante setos vivos. En los predios esquina, deberá dejarse libre de setos una longitud igual a dos veces el retiro frontal, medida sobre el límite del predio a partir de la esquina del mismo y la ochava resultante.

Artículo116° Verjas.- Se permitirán verjas, con una transparencia del 90%, en todo el perímetro del predio. Las mismas no podrán superar 1,80 mts., de altura, medida

de acuerdo a los criterios establecidos precedentemente. Las verjas podrán combinarse con muros, los que se regirán por las normas establecidas, en el presente Capítulo.

Artículo117° Casos atípicos.- En casos atípicos, deberá consultarse a la Dirección de Control Edificio, la que en definitiva determinará el criterio a aplicarse, siempre de acuerdo al espíritu del presente Capítulo.

CAPITULO III - TALUDES

Artículo118° Objeto.- Este capítulo regula el tratamiento de taludes en predios privados.

Artículo119° Aprobación.- El proyecto de taludes es parte integrante del proyecto de construcción. A tales efectos, se requerirá la presentación del plano del terreno con curvas de nivel cada metro y cortes longitudinales y transversales del mismo, en los que se indicará el nivel natural del predio y las modificaciones a introducir.

En los predios que naturalmente tengan alturas y pendientes superiores a las establecidas en este Capítulo, se deberá documentar tal circunstancia. La Dirección de Control Edificio podrá requerir la modificación de los taludes proyectados a efectos de permitir la construcción de veredas y un adecuado escurrimiento de las aguas, de manera de no generar perjuicios a terceros.

Artículo120° Areas permitidas.- Solamente se permitirán modificaciones de los niveles naturales a efectos de la construcción de taludes, acorde a lo preceptuado en el presente Capítulo, en las zonas de retiro y en las áreas edificandi, no pudiéndose ocupar las veredas, las que se regularán por las normas correspondientes.

Artículo121° Criterio para la determinación de la altura.-

a) En zona de retiro frontal: podrá tener 30 cms. en el frente del predio, medidos respecto al nivel de veredas en dicho frente. La altura máxima será de 1,30 mts. medida respecto a la recta de comparación. La pendiente del talud, no podrá superar los 40°.-

b) En zona de retiro lateral o de fondo: podrá tener 50 cms. en los límites del predio y 1,30 mts. de altura máxima, ambas medidas respecto a la recta de comparación. La pendiente del talud no podrá superar los 30°.

Artículo122° Predios esquina.- La pendiente de los taludes no podrá ser superior a los 25° en un triángulo con vértice en la esquina y lados equivalentes a dos veces el retiro frontal coincidentes con los límites del predio.

Artículo123° Características.- Los taludes serán realizados de forma que garanticen una perfecta fijación de la arena, además su perfil deberá favorecer la mayor absorción de aguas dentro del predio.

Artículo124° Casos atípicos.- En casos atípicos deberá consultarse a la Dirección de Control Edificio la que en definitiva determinará el criterio a aplicarse, siempre de acuerdo al espíritu del presente capítulo.

CAPITULO IV - PISCINAS

Artículo125º **Definición.-** El término piscinas, a efectos de este capítulo abarca toda el área destinada a baños y a la práctica de deportes acuáticos: pileta y el equipo de tratamiento de agua, local de máquinas, vestuarios y todas las instalaciones que se relacionan con su uso y funcionamiento.

Artículo126º **Proyecto.-** Las piscinas deberán ser proyectadas y construidas de modo de permitir su operación, mantenimiento y limpieza en condiciones satisfactorias.

Artículo127º **Permiso de construcción.-** La autorización para la construcción o reforma de una piscina, solamente será concedida después de la aprobación de los respectivos proyectos por las Direcciones de Control Edificio, de Ingeniería Electromecánica y del Sector de Contralor de Instalaciones Sanitarias.

Artículo128º **Exigencia de servicios.-** En predios que no cuenten con otras edificaciones, sólo se autorizará la construcción de piscinas, si los proyectos cuentan con servicios anexos (vestuarios, baños, etc.) que tengan por lo menos 32 m2. y que sean suficientes a juicio de la Dirección de Control Edificio.

Artículo129º **Clasificación.-** Las piscinas se clasifican en: "particulares" cuando son de uso exclusivo de sus propietarios y personas de su relación y "públicas" cuando se destinen al uso colectivo (conjuntos habitacionales, clubes, etc.) o al uso comercial.

Artículo130º **Retiros.-** No se permitirá la ocupación de los retiros frontales con piscinas. Los retiros laterales y de fondo, sólo podrán ser ocupados por piscinas particulares. En ese caso, deberá dejarse por lo menos un metro libre entre la piscina y el límite del predio, respetándose además las normas del capítulo de cercos.

Artículo131º **Habilitación de higiene.-** Las piscinas públicas deberán solicitar un permiso de habilitación ante la Dirección de Higiene de la Intendencia Municipal, el que se expedirá luego de: verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo siguiente, examinar las condiciones de funcionamiento y estudiar la calidad del agua a través de su servicio de laboratorio.

Artículo132º **Características constructivas.-** La construcción de las piscinas públicas se ajustará a las siguientes características:

- a) Los materiales de terminación serán impermeables y de superficie lisa.
- b) Las paredes laterales serán verticales.
- c) La pendiente máxima del fondo de las piscinas será 6.6% desde 1.15 mts. hasta 1.65 mts. de profundidad.
- d) Se deberán indicar mediante marcas bien visibles las profundidades y la zona en que comienza el declive rápido del fondo.
- e) En la parte más profunda de la pileta y equidistante de las paredes deberá ser fijada un área negra circular o cuadrada con 15 cms. de diámetro o de lado respectivamente.
- f) Los ángulos serán romos en los bordes laterales y en las canaletas.
- g) Los pisos en las zonas adyacentes a la pileta serán de material antideslizante.
- h) Las canaletas (gargantas de desborde) deberán disponer de un declive adecuado y caños de salida suficiente para permitir su desagüe rápido.

Artículo133° Recirculación.- Las piscinas públicas deberán tener suministro de agua para el proceso de recirculación, aprobado por la Dirección de Control Edificio.- Sus equipos deberán permitir la recirculación de un volumen de agua igual al de sus respectivas capacidades, en un período máximo de ocho horas.

Artículo134° Filtración.- El área total de los filtros de las piscinas debe asegurar en ocho horas la filtración de un volumen de agua igual a la capacidad de la piscina, siendo la tasa de filtración máxima de 180 m³/m²/día.

Artículo135° Llenado y vaciado.- Los dispositivos de entrada y salida de agua de la piscina deberán localizarse de modo de asegurar un suministro adecuado y vaciado conveniente. En la parte más honda habrá un dispositivo de salida que permita el vaciamiento total en un plazo máximo de cuatro horas.

El sistema de suministro de agua a la piscina no podrá estar intercomunicado con la red pública del abastecimiento.

La instalación de desagüe y vaciado de la piscina no estará conectada a la red de colectores ni a la vía pública.

Artículo136° Vestuarios.- Los clubes y piscinas comerciales contarán con un vestuario para cada sexo, sanitariamente adecuados y con capacidad suficiente para atender a los concurrentes.

Artículo137° Baños. - En las piscinas públicas, los ducheros estarán provistos de agua fría y de agua caliente y deberán localizarse de modo de hacer obligatorio su utilización antes que los bañistas entren a la piscina. El número de duchas será como mínimo igual al tercio de la capacidad masiva de los bañistas.

Los inodoros pedestales y mingitorios deberán localizarse de modo de facilitar su uso antes del local de duchas, con un número mínimo de un inodoro pedestal cada cuarenta posibles bañistas y un mingitorio cada cuarenta hombres. Se deberá instalar además un número de lavatorios igual al de los inodoros pedestal.

Artículo138° Lavapiés.- En las piscinas públicas los lavapiés serán obligatorios y deben ubicarse en el trayecto entre las duchas y las piscinas. Tendrán como mínimo un metro de largo y 30 cms. de profundidad y deberán ser mantenidos con agua clorada con una altura mínima de 20 cms.

Artículo139° Instalación eléctrica.- La instalación eléctrica de las piscinas debe ser proyectada y ejecutada de modo de no acarrear peligro o riesgo a los bañistas, espectadores y público en general. La misma deberá ser hecha de acuerdo con las normas, especificaciones y reglamentos de U.T.E.

Artículo140° Iluminación.- La iluminación debe ser proyectada de modo de evitar el encandilamiento de los salvavidas.- La iluminación bajo el agua de las piscinas para la utilización nocturna, tendrá una intensidad luminosa que permita la visibilidad perfecta.- Además se requerirá que cuenten con los elementos adecuados para la iluminación de emergencia.

Artículo141° Ventilación.- Todas las instalaciones contarán con un sistema de ventilación adecuado, que deberá ser aprobado por la Intendencia Municipal de Maldonado.

CAPITULO V - CANCHAS DEPORTIVAS

Artículo142º **Exigencia de servicios.-** En predios que no cuenten con otras edificaciones, sólo se autorizará la construcción de canchas de tenis, paddle y similares, si los proyectos cuentan con servicios anexos (vestuarios, baños, etc.) que tengan por lo menos 32 m2. y que sean suficientes a juicio de la Dirección de Control Edificio.

Artículo143º **Retiros.-** No se permitirá la ocupación de retiros con canchas deportivas.

CAPITULO VI - ACONDICIONAMIENTO DURANTE LA OBRA

Artículo144º **Cercado de obra.-** Toda obra deberá tener un cerco vertical con respecto a la vía pública, con una altura mínima de 1,80 mts. y con un máximo de vacíos del 20%.

Artículo145º **Barreras.-** Se admite la ocupación de la vereda dejando un ancho de un metro, entre el cordón y la barrera, para el pasaje peatonal. En caso de solicitarse la ocupación de la calzada, deberá proveerse una tarima coplanar con la vereda, de 80 cms. de ancho con balizas y barandas, quedando a criterio de la Dirección de Control Edificio su autorización.

El Departamento de Urbanismo podrá autorizar la ocupación de hasta un tercio del ancho de la calzada frente al predio.

Artículo146º **Locales provisorios.-** Los locales provisorios de oficinas y ventas de inmuebles que se construyan en una obra no podrán implantarse en la vereda, ni superar la altura de 3 mts. sobre el terreno natural.

Artículo147º **Materiales.-** Queda prohibida la preparación y depósito de materiales en la vía pública fuera de las barreras autorizadas.

SECCION II - PARAMETROS DE EDIFICACION

TITULO I - GENERALIDADES

CAPITULO UNICO - DEFINICIONES GENERALES

Artículo148º **Normas aplicables.-** Los edificios que se construyan en el Departamento de Maldonado en las zonas indicadas en el artículo 2o. de la presente Ordenanza, deberán ajustarse en lo relativo a alturas, alineaciones y a normas especiales, a las normas que se establecen en esta sección.

Artículo149º **Cuadros de parámetros.-** Los cuadros de cada sector, zona o subzona establecerán los tipos de edificación permitida, las exigencias en materia de áreas y frentes mínimos de los predios y los parámetros referentes a las condiciones y usos del suelo que rijan en cada caso.

En los artículos siguientes se explicitan las abreviaturas y definiciones empleadas en dichos cuadros.

Artículo150° Superficie del terreno (ST) .- Es la que resulta del título de propiedad y del plano de mensura.

Artículo151° Frente del terreno (FT) .- Es la longitud del lado o lados que separan el predio de las vías o espacios públicos.

Artículo 151.1. Area mínima de terreno por unidad locativa.- Es el área de terreno necesaria para construir más de una Unidad Locativa en un mismo padrón. Para los programas de edificios con grandes superficies, como depósitos, locales comerciales, etc., se computará una unidad locativa por cada 100 m² de área edificada. (Art. 10 del Decreto 3733)

Artículo152° Altura total de la edificación (HE) .- Es la máxima altura de un edificio, medida a partir del nivel de referencia definido en cada zona, hasta el tope del pretil del último nivel (en el caso de cubiertas horizontales) o hasta el promedio de altura del último nivel (en el caso de cubiertas inclinadas).--

La altura máxima de cumbrera no podrá superar el 15% de la altura máxima, en una longitud mayor al 50% del desarrollo lineal de la fachada.

Artículo153° Nivel cero.- En las zonas en que la Ordenanza refiera las alturas respecto a un punto, éste se considerará de acuerdo a lo establecido en cada caso. En los predios esquina, el nivel cero será el promedio de los niveles de los puntos de referencia en cada frente.

La altura total del edificio no podrá superar en más de 1,30 mts. al plano paralelo al perfil natural del predio a la altura máxima (HE) correspondiente a la zona.

Artículo154° Recta de comparación.- La recta de comparación es una recta contenida en el plano vertical secante en el medio del volumen edificado y perpendicular al frente del predio. Está definida por el punto de intersección del límite del predio con el plano y el punto de intersección de éste con el límite opuesto de la manzana, ambos a nivel de vereda.

El nivel de vereda se definirá de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Aceras. En los casos de calles con pavimento no definitivo, para el cálculo del nivel de vereda se considerarán 30 cms. por encima del nivel existente.

Cuando existan en el predio puntos que disten sobre una vertical más de 1.30 mts. respecto de la recta de comparación, ésta se podrá quebrar de acuerdo a la poligonal que una los referidos puntos.

La Intendencia podrá exigir el trazado de otras líneas que sirvan de referencia para la medición de la altura.

Artículo155° Desniveles pronunciados.- En los casos en que la topografía del predio presente características especiales (pendientes o desniveles muy pronunciados), se trate de predios frentistas a dos calles, o cuando la Intendencia lo considere necesario, el proyecto deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno cada metro, para poder apreciar si se respeta el espíritu de la Ordenanza en todos sus aspectos, fundamentalmente en lo que se refiere a la altura.

Los niveles deberán ser suscritos por un ingeniero agrimensor e incluirán un punto Repere que permanecerá incambiado hasta el final de la obra.

Artículo156° Subsuelo.- Serán subsuelos todos los locales o sectores de ellos cuyos niveles de techo no superen 1.20 mts. con respecto a la recta de comparación o del nivel cero según corresponda.

Artículo157° **Ocupación de retiros en subsuelos.**- Salvo disposición expresa en contrario, las zonas no edificandi podrán ser ocupadas por subsuelos, no pudiendo éstos superar las alturas máximas definidas por los capítulos de cercos y taludes.

Artículo158° **Factor de ocupación del suelo (FOS)** .- El FOS se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área cubierta proyectada en un plano horizontal y la superficie del terreno. Los aleros mayores de 90 cms. se computarán como área cubierta.

En las normas particulares se establecen los valores máximos que puede alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

Artículo159° **F.O.S. Subsuelo (FOS SS)** .- El FOS SS se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área resultante de la proyección vertical sobre un plano horizontal de las construcciones realizadas por debajo del nivel de Planta Baja y la superficie del terreno.

En las normas particulares se establecen los valores máximos que puede alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

Artículo160° **F.O.S. Verde (FOS V)** .- El FOS V se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área enjardinada del predio y la superficie del terreno.

No son áreas enjardinadas las ocupadas por pavimentos, piscinas o canchas.

En las normas particulares se establecen los valores mínimos que debe alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

Artículo161° **F.O.S. Natural no Pavimentado (FOS NNP)** .- El FOS NNP se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área de suelo natural del predio y la superficie del terreno.

No es suelo natural el área enjardinada ni la ocupada por pavimentos, piscinas y canchas.

En las normas particulares se establecen los valores mínimos que debe alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

Artículo162° **Factor de ocupación total (FOT)** .- El FOT se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: la sumatoria de las proyecciones de las áreas de techo sobre cada piso o nivel y la superficie del terreno.- Se incluyen los espacios habitables del subsuelo, pero no las áreas sin techar y las destinadas a salas de máquinas, subestaciones de UTE, instalaciones de ascensores, tanques de agua y piscinas, así como otras que se establecen en la presente Ordenanza.- Los espacios de altura múltiple se computan una sola vez.

En las normas particulares se establecen los valores máximos que puede alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

Artículo163° **Area de subsuelo computable en FOT** .- A los efectos del cómputo del FOT, no se incluirán las áreas edificadas en subsuelo destinadas a garajes, circulaciones generales y servicios complementarios tales como: lavaderos, salas de juegos, depósitos, etc.

Artículo164° **Salientes.**- Son las construcciones abiertas o cerradas en voladizo, realizadas sobre el nivel de planta baja.

Cuando el área del frente de las salientes no supere el 30% de la superficie de la fachada correspondiente y su destino sea el de terraza o similar, las salientes no se computarán en los cálculos del FOT y del FOS.

Para el cálculo del área de las salientes, se considerará una altura mínima de los antepechos de 90 cms. desde el nivel de piso terminado de la saliente.

En las normas particulares, para cada zona y subzona se establecerá:

a) La saliente máxima en área de retiros, con respecto al plano determinado por la línea de edificación.-

b) Los retiros sobre los que se pueden construir y el porcentaje de fachada que puede ser ocupado.-

c) La altura libre mínima que debe respetarse. Si no hay especificaciones en contrario, se entenderá que debe superarse los 2,75 mts. a partir del punto más alto del cordón de la vereda.

Artículo165° Gálibo.- Cuando la Ordenanza exija gálibo para la última planta, ésta deberá estar retirada 45° respecto al nivel de la cara superior de la cubierta del piso inferior y la línea de retiro.

Artículo166° Penthouse.- En aquellos edificios cuya altura sea de 36 mts. o más, podrá construirse otra planta adicional de altura máxima exterior de tres mts., cuyas líneas de fachadas estén retiradas con respecto a las líneas o plomo de las fachadas del volumen en un ángulo de cuarenta y cinco grados como mínimo.

Artículo167° Retiro.- Es la distancia mínima entre los límites del terreno y las construcciones. En las áreas resultantes no se permitirán edificaciones, excepto aquellas que reglamentariamente se autoricen y los pavimentos, bancos, jardines, parrillas, fuentes, estanques y en general construcciones no techadas cuya altura no supere las establecidas por el Capítulo de Cercos.

Retiros frontales (RF) son los retiros que enfrentan a las vías y espacios públicos.

Retiros de fondo (RFo) son los correspondientes a los lados opuestos al frente.

Retiros laterales (RL) son los correspondientes a los demás lados del terreno, incluyendo los adyacentes al frente.

En caso de acceso vehicular por un retiro lateral, éste no podrá ser inferior a 3 mts. en ningún punto.

Las pérgolas podrán ocupar retiros laterales y de fondo, no pudiendo sobrepasar la altura promedial de 3 mts. en Planta Baja.

En las zonas en que los retiros estén condicionados por las alturas de la edificación, éstos podrán ser proporcionales a las diferentes alturas de los volúmenes edificados, con el mínimo establecido para la edificación baja en los parámetros respectivos.

Artículo168° Retiros especiales.- En las propiedades linderas a caminos públicos, fuera de las plantas urbanas y suburbanas, no se podrá levantar construcciones de clase alguna dentro de una faja de 15 mts. de ancho a partir del límite de la propiedad privada con la faja de dominio público.

Frente a las rutas nacionales, dicha faja tendrá un ancho de 25 mts., con excepción de las rutas nacionales 8 y 9 frente a las que tendrá un ancho de 40 mts.

Los retiros sobre las sendas o pasajes peatonales, aprobados como tales en los respectivos fraccionamientos, serán iguales a los retiros laterales exigidos en cada zona. Como mínimo, el área de retiro frontal non edificandi será una faja paralela e inmediata a la senda peatonal lindera de dos metros de profundidad.

Los retiros con respecto a los predios públicos de uso público, serán como mínimo iguales a los retiros frontales que se exijan en cada zona.

Los retiros sobre la costa serán como mínimo de seis metros.

Artículo169° Servidumbre por líneas de conducción de energía eléctrica.- Cuando por un predio o por sus proximidades, pasen líneas aéreas o subterráneas de conducción de energía eléctrica de alta tensión, éstas deberán indicarse en los planos de ubicación y agregarse un certificado de UTE, en el que se indique las

servidumbres "non edificandi" y demás limitaciones que le correspondan a ese padrón.

Artículo170° Servidumbre frente a cauces de agua.- Para las edificaciones y fraccionamientos en predios frentistas a zonas contiguas a los cauces de agua de dominio público o fiscal del Departamento, se establece una servidumbre "non edificandi" dentro de la faja de 150 mts. contigua a dicho cauce. Esta faja se contará a partir del álveo o línea superior de la ribera, definido por los artículos 36 y 37 del Código de Aguas.-

Será requisito indispensable para la aprobación del permiso municipal respectivo, la cesión al dominio público de la faja de 150 mts. antes mencionada.

Esta servidumbre no se aplicará para los núcleos urbanos ya constituidos, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación.

Artículo171° Frentistas a una vía de tránsito.- Un predio es frentista a una vía de tránsito cuando su límite catastral es colindante con dicha vía.

Un edificio es frentista a una vía de tránsito cuando está implantado en un terreno frentista a dicha vía y cumpla además con las condiciones específicas que exijan las normas aplicables a dicho predio.

Los solares frentistas a una vía de tránsito vehicular y a una senda peatonal, cuando éstas se crucen, no serán considerados predios esquinas a los efectos de la aplicación del retiro de fondo correspondiente.

Artículo172° Tipos de agrupamiento.-

Unidad Locativa Aislada: Es la vivienda, local comercial, etc., que cumpla con la condición de ser la única construcción en el padrón. Podrá tener construcciones complementarias, pero siempre en régimen común.

Conjunto de Unidades Locativas Aisladas: es el agrupamiento de viviendas, locales comerciales, etc., funcionalmente independientes y construidos en un mismo padrón, que satisfagan las separaciones mínimas y promediales entre todos los volúmenes.

Unidad Locativa Apareada: es un par de unidades locativas independientes, construidas en un mismo padrón, que conformen un volumen único o que no guarden entre sí, la separación mínima o promedial exigida para unidades locativas aisladas.

Conjunto de Unidades Locativas Apareadas: Son pares de unidades locativas, construidas en un mismo padrón, que satisfagan las separaciones mínimas y promediales entre todos los volúmenes.

Bloque: Es un agrupamiento de tres o más unidades locativas independientes, construidas en un mismo padrón, que conformen un volumen único o que no guarden entre sí la separación mínima o promedial exigida.

Conjunto de Bloques: es el grupo de bloques, construidos en un mismo padrón, que satisfagan las separaciones mínimas y promediales entre todos los volúmenes.

Los conjuntos de unidades locativas aisladas, apareadas y de bloques se regirán por los parámetros de construcción de las unidades aisladas, apareadas y de bloques respectivamente, con la excepción del área mínima de predio y del frente del terreno que podrán fijarse diferencialmente en los cuadros correspondientes.

Las normas de cada zona especificarán las separaciones mínimas y promediales exigibles entre volúmenes.

Artículo173º **Tipos de bloques.-** Según su altura, los bloques se dividirán en los siguientes tipos:

- a) Bloque Bajo (Bb): con una altura tope de 13,6 mts..
- b) Bloque Medio (Bm): con altura mayor a 13,6 mts. e inferior a 28mts..
- c) Bloque Alto (Ba): mayor de 28 mts..

CUADRO No 17 - REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE
3- SECTOR BALNEARIO
3.5 PUNTA BALLENA

Artículo 222. Zona 3.5. Punta Ballena .-

a) Límites: **Oeste** - Río de la Plata, prolongación del Camino Lussich hasta el Río de la Plata, Camino Lussich.
 Norte - Camino Lussich.
 Este - Divisoria de predios descripta en plano adjunto.
 Sur - Río de la Plata.

b) Normas especiales: **b1)** No se admitirán **subsuelos habitables** en niveles inferiores a 2.50 mts con respecto a la recta de comparación .

b2) Con carácter general, no se permite la modificación de las **afloraciones rocosas** fuera del perímetro de la construcción. Cuando la índole del proyecto así lo justifique, su modificación será motivo de aprobación especial.

b3) En los recaudos gráficos, se deberá expresar con precisión el tratamiento a dar a los **tanques de agua y a las azoteas**, incluidas las de garajes. La Intendencia podrá condicionar y aún negar las soluciones propuestas, las que deberán ser motivo de una aprobación especial. Los tanques de agua quedarán por debajo de las cumbreras.

b4) No se autorizan **bloques medios ni altos**.

b5) Dada la índole de los predios, el proyecto técnico, deberá incluir altimetría y **curvas de nivel** del terreno en cada metro.

También se presentará el proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno, de acuerdo con el Capítulo de Taludes.

b6) Todo predio debe ser enjardinado, lo que deberá indicarse en los planos.

b7) Es obligatoria la delimitación con respecto a los predios fiscales y áreas de uso público, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de **Cercos**.

" b8) Los hoteles se registrarán por los parámetros de Bloque Bajo (área mínima frente mínimo, FOS SS, FOS PB, FOS P1, FOT, FOS V, He, Plantas autorizadas, retiros, acondicionamiento exterior, salientes) y por las normas establecidas en el TITULO II, Hotelería y Afines , Artículos 302, 303, 304, 305, 310, 314, 315, 316, 317, complementadas por el Cuadro 41 de categorización (Modificado por Decreto 3731).-"

c) Dimensiones mínimas de predios:

- Bloques bajos : área 2800 m2. y frente 35 mts.
- Unidades locativas apareadas: área 2800 m2. y frente 35 mts..
- Conjunto de unidades locativas aisladas: 1400 m2. por unidad y 35 mts. de frente.

d) Retiros mínimos: - **frontales:** 6 mts.
 - **bilaterales:** 4 mts.
 - **de fondo:** 6 mts.

e) Altura máxima: - 7 mts. el resto (PB + PA)

La recta de comparación se determina uniendo el nivel en el frente del predio, con el del fondo del mismo.

f) Ocupación:	F.O.S.:	20 %
	F.O.SS. :	20 %
	F.O.S V.:	60 %
	F.O.T. :	35 %

Se admitirá un FOS adicional de 10% en planta baja al sólo efecto de construir garajes. En caso de estar separados de las viviendas la separación será de 6 mts.

g) **Salientes y cuerpos salientes:** 2 mts.

Artículo 174º Normas para la Ruta Panorámica.- Además de dar cumplimiento al artículo precedente, los predios frentistas a esta vía de tránsito y los del área contigua a la misma, se ajustarán a las normas especiales del presente artículo.

Se entenderá como predios contiguos a la Ruta Panorámica a todos aquellos, en los cuales las construcciones puedan superar la rasante de un metro por encima del nivel del eje de la calzada de la Panorámica, en el punto medio del frente del predio.

a) Se deberá presentar una **consulta previa** para que la Intendencia determine los niveles a los que atenerse. Se adjuntará el anteproyecto respectivo y elementos gráficos referidos a la altimetría y tipos de terrenos así como también los elementos constructivos que se vayan a utilizar. Cuando los predios estén ubicados en las manzanas frentistas a la Ruta, los niveles estarán referidos a los de su eje.

b) Las construcciones deberán permitir **amplias vistas sin interferencias**, por lo cual no podrán superar la rasante de un metro por encima del punto medio del nivel de la calzada. Esta rasante no será de aplicación en aquellos predios cuyo nivel natural supere en más de un metro al de la Ruta.

c) Los **tanques de agua y chimeneas** podrán superar dicha rasante siempre que su desarrollo frontal a la Ruta sea inferior a 2 mts. y no ocupe más de un 10% del desarrollo de fachada.