

Intendencia Municipal de Maldonado

Maldonado, 07 AGO. 1998

OJT/1

Resolución N° 2418/998

VISTO: Que por Decreto 3718 de 4 de marzo de 1998 la Junta Departamental aprobó la Ordenanza General de Construcciones.

CONSIDERANDO: Que se hace necesario reglamentar algunas de sus disposiciones.

ATENTO: a lo precedentemente expuesto.

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE Maldonado
RESUELVE:**

1°) 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 peticionante 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.

Intendencia Municipal de Maldonado

2º) 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.

Intendencia Municipal de Maldonado

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 ce 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 (frentista, 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.

3°) **Proyecto en Consulta**

Se presentará completando el formulario correspondiente acompañado de un croquis explicativo de la propuesta.

4°) **Proyecto de Sanitaria**

Con cada solicitud de permiso de sanitaria se deberá 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.**

Intendencia Municipal de Maldonado

- 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 más 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).

5°) 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 en 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

Intendencia Municipal de Maldonado

- d) Las modificaciones en planos deben quedar salvadas por escrito.
- e) No se aceptarán recaudos gráficos inferiores al tamaño A4 (210 mm por 290 mm) exigiéndose a las láminas mayores que vengán 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.

6º) 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.

7º) 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.

Intendencia Municipal de Maldonado

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.

8°) 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.

9°) 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.

Intendencia Municipal de Maldonado

10°) 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.

11°) 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 encuentre en contravención a la ordenanza General de Construcciones, modificativas y complementarias.

La cuantía del impuesto será de 1/5 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 hubiere correspondido abonar por concepto de impuesto al baldío.

Intendencia Municipal de Maldonado

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

12º) Recargos de Tasas:

Quando 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 que se trata y por ende el porcentaje de obra realizada en función del volumen de aquella.
 - 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.
 - 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.

Intendencia Municipal de Maldonado

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.

13°) 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.

14°) 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.

Intendencia Municipal de Maldonado

15º) Deróganse todas las normas que se opongan a las contenidas en la presente resolución.

16º) Insértese, comuníquese, publíquese por la Secretaría de Relaciones Públicas y pase a Dirección de Control Edificio.



Arq. JOSÉ L. REAL FEDRIGOTTI
SECRETARIO GENERAL



CAMILO TORTORRELLA AZCUE
INTENDENTE MUNICIPAL