SALTA, 10 ABR 2025

ORDENANZA N°_____16374_____
REFERENCIA: Expediente N° 077.854-SG-2024.

VISTO el Código de Edificación de la Ciudad de Salta aprobado por Ordenanza N° 13.778 y sus modificatorias, y;

CONSIDERANDO:

QUE, dado que el proceso constructivo instituido en el Código de Edificación de la ciudad de Salta no resulta adecuado para atender a las demandas actuales de desarrollo urbanístico de nuestra ciudad, y teniendo en cuenta que la tramitación será digital, resulta fundamental simplificar los trámites administrativos allí establecidos, reduciendo tiempos y costos, fortaleciendo el control técnico y la vinculación entre los profesionales, asegurando la transparencia y eficiencia en la gestión municipal.

QUE, la modificación del Código de Edificación permitirá optimizar los procesos de evaluación y aprobación de planos, brindando el municipio un servicio rápido y efectivo a la ciudadanía.

QUE, es menester establecer una clara diferenciación entre la aprobación técnica de un proyecto y el permiso para iniciar la obra, lo que permitirá una gestión administrativa de los procesos constructivos más eficiente, evitando la acumulación y existencia de expedientes administrativos inactivos.

QUE, la Carta Orgánica Municipal, en su Artículo 22 inciso t), otorga al Concejo Deliberante la facultad de dictar normas sobre ordenamiento territorial y uso del suelo.

QUE, en consecuencia, se sanciona la presente ordenanza, en ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 41 de la Carta Orgánica Municipal, a fin de actualizar el Código de Edificación y establecer un marco normativo que promueva un desarrollo urbano sostenible, eficiente y transparente.

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA,
EN REUNIÓN, HA ACORDADO, Y
ORDENA:

ARTÍCULO 1°. MODIFICAR el artículo 22 del Capítulo I y los artículos 27,28,29 y 30 del Capítulo II, Título II de la Parte II – "Disposiciones Orgánicas y De Procedimientos" de la Ordenanza N° 13.778 que quedará redactado de la siguiente manera:

TITULO II. TRAMITACIONES
Capítulo I: Autorización Municipal.

Sección I: *Trabajos que requieren aprobación de Legajo Aprobado.*

ARTÍCULO 22: *Para la construcción de edificios nuevos y toda intervención en edificaciones existentes, tales como ampliaciones, remodelaciones, refacciones, reconstrucciones y cambios de uso, será obligatorio conformar el Legajo Aprobado.*
El Legajo Aprobado estará constituido por el Proyecto / Relevamiento Aprobado, el Permiso de Inicio de Obra (en el caso de proyecto aprobado) y la documentación complementaria requerida por, O.T.A. (Órgano técnico de Aplicación) previo pago del cien por ciento (100%) de la U.T. correspondientes a la contribución que incide sobre la construcción de obras.

Proyecto y/o Relevamiento Aprobado, incluye:
a) Plano de Arquitectura Visado (o subsanado, en caso de haber sido objeto de observaciones por parte del área técnica).
El Plano Visado de Arquitectura constituye un paso previo al proceso de Aprobación de Legajo y tiene por objeto verificar el cumplimiento de la normativa vigente a fin de lograr las condiciones establecidas en el presente código.
b) Plano de Estructura, debidamente verificado conforme a los requisitos establecidos por la normativa vigente.

Permiso de Inicio de Obra (PIO), autorización que habilita el comienzo de la obra. Este permiso se otorgará únicamente cuando:

a) Se haya obtenido el Proyecto Aprobado.

b) Se haya presentado la Documentación Complementaria exigida por la O.T.A., la cual podrá incluir, según corresponda, certificados de factibilidad de servicios, estudios de impacto ambiental, cálculos estructurales, entre otros requisitos específicos.

Capítulo II: Visado del Plano de Arquitectura

ARTÍCULO 27: REQUISITOS INDISPENSABLES PARA EL VISADO DE PLANOS DE ARQUITECTURA

Para la obtención del visado del plano de Arquitectura, se deberá presentar, ante la Subsecretaria de Obras Privadas de la Secretaría de Obras Públicas o el organismo que en el futuro la reemplace, la siguiente documentación:

1. Pago de la liquidación del derecho de construcción de obras, contribución en concepto de estudio técnico de planos y demás documentación, legajo de aprobación, inspecciones, y servicios relacionados con las construcciones en general.

2. Formulario de Solicitud de Visado de Plano de arquitectura, debidamente completado y firmado por el profesional responsable.

3. Acreditación de la titularidad del dominio:

a. Propietarios individuales: Cédula parcelaria actualizada y certificada;

b. Propietarios por boleto de compraventa: boleto de compraventa con firmas certificadas por Escribano Público e inscripto en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta;

c. Organismos estatales: Documentación que acredite debidamente la posesión; para los casos que los inmuebles hayan sido entregados por el Estado, se deberá adjuntar el Acta de Tenencia Precaria correspondiente;

d. Sociedades, asociaciones, fideicomisos y otros: Escritura constitutiva, estatuto social y poder suficiente del representante legal.

4. Certificado de Uso Conforme, de corresponder, otorgado por la autoridad municipal competente, conforme lo estipulado por el Código de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Salta o el que en el futuro lo reemplace.

5. Certificado de libre deuda de impuestos y tasas municipales que pesan sobre el inmueble objeto del pedido de visado del plano de arquitectura.

6. Planos de Arquitectura con firma del/los profesionales a cargo del proyecto/relevamiento.

Los planos deberán contener:

a) Planta de cada uno de los distintos pisos con indicación del destino de cada local, sus dimensiones (parciales y totales), espesores de muros, medidas de los vanos, de las aberturas de iluminación, ventilación, niveles, y otros.

b) Planta de techos.

c) Secciones necesarias para dar una idea exacta de la construcción a realizar en las que se acotarán (total y parcialmente) todas las alturas y niveles de las distintas partes del edificio.

d) Fachadas.

e) Planillas de vanos de las aberturas.

f) Planilla de Locales y cuadro resumen de los Indicadores Urbanísticos.

g) Silueta de superficies. En la misma se deberá discriminar, en los casos que correspondan, las distintas superficies, según su situación (existente, aprobada, a liquidar o a construir, a demoler).

h) Balance de superficies.

i) La representación de los muros y techos será la siguiente

j) a construir: llenos, pintados o sombreados;

k) existentes: rayados a 45º y

l) a demoler: en líneas de trazo

Las escalas para aplicar en planos serán 1:100, 1:75 o 1:50, pudiendo considerar el O.T.A. otras escalas acordes a la envergadura de las obras.

Los profesionales deberán indicar en las carátulas de cada plano el contenido de dicha documentación (plantas, cortes, frentes, planillas, etc.) a fin de facilitar la verificación de esta.

ARTÍCULO 28: VALIDEZ DEL VISADO DEL PLANO DE ARQUITECTURA.

1.- Plazo para la obtención del visado del plano de arquitectura: Cuando el proyecto de arquitectura sea presentado en el área técnica para su visación y se le formulen observaciones, el profesional responsable dispondrá de un plazo de 60 días corridos para corregirlas y obtener el visado del plano de arquitectura correspondiente.
Si, en sucesivas presentaciones, las observaciones persisten sin resolverse, el tiempo disponible para su subsanación se reducirá proporcionalmente (descontándose los días utilizados para las subsanaciones). Una vez agotado el plazo sin que se hayan realizado las correcciones necesarias, el expediente será archivado y la solicitud desestimada, debiendo el profesional iniciar un nuevo trámite desde el comienzo.

2.- Validez del visado del plano de arquitectura: El visado del plano de arquitectura tendrá una validez de un (1) año a partir de su otorgamiento.

3.- Renovación del visado del plano de arquitectura:
a) El visado del plano de arquitectura podrá renovarse por única vez por un plazo adicional de tres (3) meses, previa solicitud del interesado dentro de los treinta (30) días corridos anteriores a su vencimiento.
b) Caducidad del visado del plano de arquitectura: En caso de no cumplirse con los plazos establecidos en los incisos anteriores este caducará automáticamente.
c) Obligación de regularizar: La caducidad del visado del plano de arquitectura no exime al propietario de la obligación de regularizar la situación de la obra, de conformidad con la normativa vigente.

ARTÍCULO 29: REGLAMENTACIÓN DEL LEGAJO APROBADO Y PROCEDIMIENTOS.

Los formatos, formularios, piezas gráficas, planillas y carátulas de los requisitos indispensables serán reglamentados mediante Resolución por el Organismo Técnico de Aplicación, como así también el listado de otros requisitos, documentos y planos necesarios para completar el legajo aprobado; y el diagrama de presentaciones y plazos a lo largo de todo el proceso de aprobación.

ARTÍCULO 30: INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS.

Si se detectara que los documentos estuvieran incompletos, presenten inexactitudes o fueran equívocos o incorrectos, se notificará al solicitante a su subsanación, otorgándole un plazo para su cumplimiento determinado por la O.T.A. conforme al artículo 28.
En caso de que el solicitante por causas ajenas no pudiera dar cumplimiento a las observaciones en el plazo fijado para ello, podrá pedir suspensión de los plazos que estuvieren corriendo, la que se otorgará y levantará por Resolución del O.T.A.

ARTÍCULO 2º. MODIFICAR el artículo 31 Capítulo III del Título II de la Parte II – "Disposiciones Orgánicas y de Procedimientos" de la Ordenanza N° 13.778 que quedará redactado de la siguiente manera:

"Capitulo III: Liquidación

ARTÍCULO 31: CONTRIBUCION QUE INCIDE SOBRE LA CONSTRUCCION DE OBRAS

Liquidación y Pago: El O.T.A. será el encargado de determinar el sellado y liquidar los conceptos de contribución por estudio técnico de planos y demás documentación necesaria para la aprobación del legajo, de conformidad con lo establecido en el Código Tributario Municipal y la Ordenanza Tributaria vigente. Las opciones de pago serán las siguientes:
a) Pago único: El propietario podrá optar por abonar la totalidad (para proyectos y/o relevamientos) de los conceptos de contribución en un solo pago al momento de presentar la solicitud de visado del plano de arquitectura; que corresponde al cien por ciento (100%) de las unidades tributarias, con lo que se podrá obtener el legajo aprobado.
b) Pago fraccionado: Alternativamente (sólo para proyectos), podrá optar por un pago fraccionado (pudiendo también obtener solo el visado del plano de arquitectura con el primer pago y con el segundo el PIO).

** Primer pago: Al momento de presentar la solicitud de visado del plano de arquitectura, se abonará el treinta por ciento (30%) de las Unidades Tributarias del total de la contribución liquidada.*
** Segundo pago: El setenta por ciento (70%) de las restantes unidades tributarias se abonará al momento de solicitar el Permiso de Inicio de Obra (PIO). El valor de las Unidades Tributarias (UT) a aplicar será el vigente al momento de cada pago."*.-

ARTÍCULO 3°. MODIFICAR el artículo 32 y 33 del Capítulo IV, Título II de la Parte II – "Disposiciones Orgánicas y De Procedimientos" de la Ordenanza N° 13.778 que quedará redactado de la siguiente manera:

"*Capitulo IV: Aprobación*

ARTÍCULO 32: APROBACION DE LEGAJO

Legajo Aprobado. Estará constituido por el Proyecto / Relevamiento Aprobado y el Permiso de Inicio de Obra (en el caso de proyecto, si optaran por el por el pago fraccionado), y la documentación complementaria.
Proyecto Aprobado. Acredita que la documentación presentada cumple con la normativa vigente en los planos presentados de arquitectura y los Planos de Estructuras verificados por la autoridad competente.
En caso de que la construcción no se haya iniciado (con el correspondiente Permiso de Inicio de Obra), el PROYECTO APROBADO perderá su validez de forma definitiva al año de haber sido aprobado el proyecto, procediéndose al archivo de las actuaciones correspondientes, quedando sin efecto los pagos realizados.
El profesional autorizado deberá presentar, dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento, una solicitud ante el O.T.A. para una ampliación del plazo del Proyecto Aprobado por un período adicional de tres (3) meses, por única vez.
Este período de ampliación comenzará a contar desde la fecha del primer vencimiento.
La Municipalidad no está obligada a notificar de manera directa los actos y trámites relativos a los expedientes de edificación, salvo lo que expresamente exija la Ley de Procedimientos Administrativos. Corresponde al responsable de la gestión informarse de manera periódica y oportuna a través de la plataforma de gestión digital o por los medios que, en forma expresa, determine (O.T.A.)
El responsable de la gestión asume, en forma exclusiva el compromiso, por el vencimiento de plazos u otros incumplimientos derivados de la inobservancia, en tanto no se oponga lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos.

ARTÍCULO 33. PERMISOS DE OBRA

La solicitud del PERMISO DE OBRA se requerirá ante el O.T.A. El solicitante podrá optar entre el Permiso de Inicio de Obra o Permiso Provisorio de Obra, conforme las siguientes estipulaciones:

1. Permiso provisorio de obra – P.P.O. (opcional).

Se podrá solicitar el Permiso Provisorio de Obra (P.P.O.): este permiso es opcional, limitado en tiempo y alcance, y está sujeto a una tasa establecida en la Ordenanza Tributaria Anual.
Este pedido no exime del oportuno cumplimiento de lo establecido en el artículo 22° de la presente ordenanza.
El P.P.O. podrá ser solicitado por el propietario y/o profesional interviniente únicamente en proyectos de obra nueva y ampliación, independientemente de su envergadura.
El P.P.O. .se extenderá desde los trabajos iniciales de limpieza, excavación, submuración y estructura (desde las bases y/o hasta la última losa de subsuelo). La vigencia máxima del P.P.O. será determinada por el O.T.A., teniendo en cuenta el tipo de obra de que se trate. Es fundamental tener en cuenta que, una vez cumplidos alguno de los supuestos mencionados (limpieza, excavación, submuración y/o estructura), sólo podrá continuarse con la ejecución de la obra una vez obtenida la Aprobación del Legajo de Obra y el PIO (Permiso de Inicio de Obra)
El pago de la tasa pertinente se realizará conforme a lo establecido en la Ordenanza Tributaria Anual.

1.1. *La solicitud se presentará ante la Subsecretaría de Obras Privadas (o la que en el futuro la reemplace). Se podrá solicitar una vez obtenido el VISADO del plano de arquitectura conforme a lo establecido en los Artículos 27 y 28 de la presente ordenanza y en cualquier momento del procedimiento hasta la Aprobación del Legajo.*
Son requisitos obligatorios para el otorgamiento del P.P.O. la presentación de:

a) Formulario de solicitud de P.P.O.
b) Comprobante de pago de la tasa correspondiente.
c) Plano visado del plano de arquitectura firmado por el/la Director/a Técnico/a, con la certificación de firma de proyecto y Dirección Técnica, por el colegio o consejo profesional correspondiente.
d) Copia de solicitud y respuesta de Factibilidad de suministro de servicios públicos, solo para proyectos que superen las (ocho) 8 Unidades Funcionales (U.F.)
e) Memoria de Avance de Obra firmada por el director técnico, con detalle de los avances de obra previstas durante el período de vigencia del permiso provisorio.
f) Planos de estructuras firmados por profesional con la certificación de firma de proyecto y Dirección Técnica, por el colegio o consejo profesional y verificado por la autoridad competente.

g) Anteproyecto eléctrico incluyendo el sistema de protección contra descargas atmosféricas y la ubicación del medidor de obra (para aquellas obras que debieran presentar proyecto de descarga atmosférica).
h) Memoria ambiental del sector a intervenir, dependiendo de la categorización de la obra, (que formara parte del Estudio de Impacto Ambiental) firmado por el profesional competente, que contenga la siguiente información: línea de base ambiental, matriz de valoración de impacto, plan de gestión ambiental y plan de contingencia.
i) Programa de higiene y seguridad con las medidas de prevención de riesgos laborales correspondientes.

Toda la documentación solicitada deberá estar disponible en obra durante la vigencia del P.P.O., bajo apercibimiento de las sanciones correspondientes.

1.2.- Clasificación de obras, alcance y vigencia del permiso provisorio de obra (P.P.O.)
A los efectos del presente, las obras se clasificarán en dos categorías, según su envergadura, características, a los fines de determinar el alcance y la duración del Permiso:

A) Categoría I: Comprende obras de construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares y locales con uso no residencial cuya superficie cubierta total construida sea inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. El alcance del P.P.O. autorizará la ejecución de los siguientes trabajos de obra: excavaciones y movimiento de tierras, ejecución de subsuelos, construcción de bases y cimientos, ejecución de muros de contención y submuraciones, y ejecución de la primera losa. La vigencia del permiso será de setenta y cinco (75) días corridos, a partir de la emisión de este.

B) Categoría II: Comprende obras de construcción de edificios de viviendas unifamiliares multifamiliares y locales con uso no residencial cuya superficie cubierta total construida sea igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. El alcance del P.P.O. autorizará la ejecución de los siguientes trabajos de obra: excavaciones y movimiento de tierras, ejecución de subsuelos, construcción de bases y cimientos, ejecución de muros de contención y submuraciones, y ejecución de la primera losa. La vigencia del permiso será de ciento veinte (120) días corridos, a partir de la emisión de este.

1.3.- Inspección durante el P.P.O.: *Una vez otorgado el Permiso, la Subsecretaría de Control Urbano o la que en un futuro la reemplace será la encargada de inspeccionar el avance de la obra y vigencia de este, asegurando el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente.*
Será obligatorio para el propietario y/o profesional/es intervinientes, solicitar la inspección antes de hormigonar, como primera verificación. Como así también, para aquellas obras de más de ocho unidades funcionales (8 U.F) donde se controlará por la inspección el periodo de excavación, submuración y estructura (desde las bases y/o hasta la última losa de subsuelo).
Luego de estas inspecciones, la Autoridad de Aplicación podrá efectuar las inspecciones que considere pertinentes.
La Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que se realice sin tener concedido el P.P.O o que, teniéndolo, no se ejecute de acuerdo con el alcance de mismo y a las reglas del buen arte.
Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación, dejará sin efecto la paralización. En caso de no acatarse la orden de paralización, la Autoridad de Aplicación dispondrá, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la suspensión definitiva del P.P.O., esta resolución será irrecurrible.
La autoridad de aplicación, conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 12.745, referente al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Social-EIAS, establecerá los demás requisitos con el fin de prevenir y/o mitigar los impactos ambientales que puedan generarse en las distintas etapas del proyecto.
Se realizarán inspecciones de las distintas etapas declaradas en la Memoria de Avance, para verificar el cumplimiento del plano de arquitectura visado, la seguridad en obra y el respeto a las normas ambientales.
El propietario o profesional responsable deberá notificar a la Subsecretaría de Control Urbano o la que en un futuro la reemplace; sobre cualquier avance significativo en la obra con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la realización de tareas críticas como el hormigonado.
Cualquier modificación del plano de arquitectura visado deberá ser comunicada por escrito a la Subsecretaría de Control Urbano y justificada debidamente. La Subsecretaria de Obras Privadas evaluará la solicitud y podrá autorizar la modificación, siempre y cuando no comprometa la seguridad, la habitabilidad o el cumplimiento de las normas vigentes. Durante el tiempo que dure la verificación y autorización se suspenderá el P.P.O.

1.4.- Suspensión del P.P.O.: *La Subsecretaría de Control Urbano podrá suspender el Permiso en caso de*
a) Incumplimiento grave de las condiciones establecidas en el permiso.
b) Riesgo inminente para la seguridad o la salud de las personas.

c) A requerimiento fundado del solicitante y por única vez.
d) Caso fortuito o fuerza mayor, la Autoridad de Aplicación determinará la suspensión de plazo, el mismo no tendrá costo ni cargo administrativo alguno.

La suspensión será notificada de acuerdo con el procedimiento administrativo a todas las partes involucradas y se levantará una vez subsanadas las irregularidades.
Cuando se suspenda definitivamente P.P.O, sólo podrán retomarse los trabajos, con la solicitud del PIO y/o Aprobación de Legajo, dependiendo de la instancia en que se encuentre el trámite.
Al finalizar la vigencia del P.P.O., la Subsecretaría de Control Urbano emitirá un informe final detallando el grado de cumplimiento del plano de arquitectura visado, las irregularidades detectadas y las medidas correctivas adoptadas, la conformidad o no conformidad de la obra con la normativa vigente.

2. Permiso de Inicio de Obra (PIO) *– Obligatorio para iniciar la totalidad de la obra, para el otorgamiento de este se deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

a) Contar con PROYECTO APROBADO
b) Estudio de seguridad e higiene (si correspondiera).
c) Estudio de suelo (si correspondiera).
d) Memoria de ascensores si fueran necesarios.
e) Estudios de impacto ambiental y social aprobados, certificado de aptitud ambiental municipal (CAAM) otorgado para las obras que así lo requiera el Código de Planeamiento Urbano y Ambiental (si correspondiera).
f) Los planos eléctricos verificados por la autoridad competente se presentarán de la siguiente manera: a) para las obras de hasta doscientos cincuenta (250) metros en el momento de solicitar el P.I.O.; b) en obras de más de doscientos cincuenta (250) metros, hasta ciento veinte (120) días corridos de otorgado el P.I.O. bajo apercibimiento de su revocación, asimismo en el momento de la solicitud del P.I.O., estas obras deberán presentar planos de tablero y de montantes de instalaciones eléctricas (si correspondiera los montantes) con la firma de proyectista y director técnico debidamente certificadas.
g) Copia certificada de la solicitud de factibilidad (o la documentación que en futuro la reemplace) de agua y cloaca, electricidad y gas natural presentada ante las empresas prestatarias de servicios públicos y la respuesta emitida por las mismas. Los certificados de factibilidad de servicios públicos no serán exigidos para edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal (PH) hasta ocho unidades funcionales (8 UF) y deberán ser presentados a los noventa (90) días de haber iniciado la obra con el correspondiente PIO.
h) En los casos que se hayan aplicado multas por infracciones al Código de Edificación, deberá acompañarse el correspondiente Certificado de libre deuda y/o constancia de regularización expedida por el Organismo Municipal Competente.
Toda la documentación presentada deberá estar firmada por los profesionales responsables de acuerdo con su especialidad y contar con los sellos correspondientes emitidos por los Colegios o Consejos Profesionales habilitados, garantizando así la validez y el respaldo técnico de los proyectos presentados.

El Permiso de Inicio de Obra podrá ser solicitado hasta un año después del otorgamiento del PROYECTO APROBADO. Este permiso tendrá una vigencia de cinco (5) años, período en el cual se deberá ejecutar la obra en su totalidad (100%). En caso de que la obra no sea concluida dentro de este plazo, será necesario gestionar una prórroga o tramitar una nueva solicitud, sujeta a evaluación, para garantizar el cumplimiento de las normativas vigentes al momento de la extensión.
La no presentación de la documentación solicitada, en los plazos establecidos, hará pasible de sancione a las partes involucradas de la obra en cuestión de acuerdo con el Artículo 43 de este Código.".

ARTÍCULO 4°. MODIFICAR los Artículos 40, 41 42 del Título III, Parte II de la Ordenanza N° 13.778 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"*TITULO III: POLICIA DE OBRA*
Capítulo I: Finalidad de las Inspecciones.

ARTICULO 40. *LA inspección Municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos, que es responsabilidad única y exclusiva del/ los profesionales intervinientes. La Municipalidad podrá efectuar inspecciones, con carácter no excluyente, en los siguientes casos:*

1. A obras con documentación técnica aprobada;
2. A obras sin documentación técnica aprobada;
3. Por denuncias de vecinos;
4. De oficio en casos urgentes, cuando las condiciones de estabilidad y/o conservación de inmuebles constituya un evidente peligro a la vía pública;
5. Especiales a solicitud de los interesados;
6. Especiales de oficio;
7. Periódicas de medidas de higiene y seguridad correspondiente, mientras la obra esté en curso.

Capítulo II: Obligación de permitir las Inspecciones.

ARTÍCULO 41: *Todo propietario, profesional, empresa u ocupante, está obligado a permitir el libre acceso a la propiedad al Inspector Municipal en ejercicio de su misión, el cual justificará su carácter mediante una credencial. Toda inspección se practicará dentro del horario de labor de la obra.*

Capítulo III: Acta de inspección.

ARTÍCULO 42: *Cada vez que se inspeccione una obra, se labrará un "Acta de Inspección" en la que dejará constancia de la visita realizada, del día, la hora y de las observaciones formuladas. Dicha acta se confeccionará por triplicado y será refrendada por la Inspección quedando el triplicado en poder del profesional, propietario o representante en obra, quien rubricará el original y el duplicado prestando su conformidad en cuanto a lugar y fecha de su confección y recepción se refiera. Dicho documento será considerado notificación válida para producir todos los efectos legales inherentes a la misma."_*

ARTÍCULO 5°. MODIFICAR el Artículo 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 del Título IV, Parte II de la Ordenanza N° 13.778 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"*TITULO IV: PENALIDADES*

ARTÍCULO 43. SERÁN *sancionadas con la aplicación de las multas fijadas en el presente artículo, las siguientes infracciones:*

Inciso 1: Atribuibles al Proyectista:

	INFRACCIÓN	***MULTA UT***
I.	*Por presentar documentación o planos tergiversados u omitiendo hechos existentes o falseamiento de cualquier naturaleza*	*Entre 7.000 y 10.000.*
II.	*Por colocar cartel en obra cuya denominación no se encuentre debidamente aprobada, o no cuente con el permiso correspondiente.*	*1.000 por intimación*
III.	*Cuando se compruebe prestación de firma.*	*10.000*
IV.	*Cuando se ejecute una obra diferente a la proyectada y no se hubiera procedido al correspondiente deslinde de obra.*	*Entre 11.000 y 16.000*

Inciso 2: Atribuibles al Director Técnico:

	INFRACCIÓN MULTA	*UT*
I.	*Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones y/o modificaciones en condiciones reglamentarias, pero sin el permiso correspondiente, cuando se supere el veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta original.*	*Entre 4.000 y 6.000*
II.	*Por ejecutar obras y/o construcciones en incumpliendo a las disposiciones de los Códigos Vigentes, que no concuerden con los proyectos presentados ante el Organismo Técnico de Aplicación (O.T.A.) y autorizados por éste. -*	*Entre 7.000 y 10.000*
III.	*Por falta de cartel reglamentario.*	*2.000, más 1.000 por día de incumplimiento contado desde la intimación*

IV.	*Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido.*	*2.000, más 1.000 por día de incumplimiento contado desde la intimación*
V.	*Cuando se compruebe prestación de firma.*	*Entre 7.000 y 10.000*

Inciso 3: Atribuibles a los Ejecutores, o el Propietario cuando la obra se realice por administración:

	INFRACCIÓN	*MULTA UT*
I.	*Por efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones reglamentarias sin el permiso municipal correspondiente, cuando se supere el veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta original.*	*Entre 1.000 y 3.000, más 50 por m² ejecutado en exceso del proyecto aprobado más el 20%.*
II.	*Por ejecutar obras y/o construcciones en incumplimiento a las disposiciones de los Códigos Vigentes, que no concuerden con los proyectos presentados ante el O.T.A. y autorizados por éste.*	*Entre 2.000 y 10.000, más 1.000 por m² ejecutado en exceso de lo permitido por los códigos.*
III.	*Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado.*	*2.000*
IV.	*Por impedir a la inspección Municipal en ejercicio de sus funciones, cumplir con su tarea.*	*3.000*
V.	*Por no construir o reparar vallas o sistemas de protección en las obras que correspondiere.*	*2.000*
VI.	*Por no reparar en tiempo y en forma los daños que se ocasionaren a vecinos*	*Entre 2.000 y 5.000*
VII.	*Por efectuar obras o ampliaciones sin tener permiso de obra.*	*Entre 2.000 y 8.000*
VIII.	*Por no acatar orden formal de paralización de trabajo.*	*2.500 por cada orden incumplida*
IX.	*Por ocupar la vereda o calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra sin el permiso correspondiente*	*1.000.*
X.	*Por efectuar obras nuevas o ampliaciones, sin contar con la correspondiente autorización, en incumplimiento a lo dispuesto en los Códigos vigentes.*	*Entre 5.000 y 10.000, más 1.000 por m² ejecutado en exceso de lo permitido por los códigos.*
XI.	*Por efectuar excavaciones o movimientos de suelo sin contar con los permisos de obra correspondiente.*	*Entre 2.000 y 10.000*
XII.	*Por efectuar inicio de obra o ampliaciones sin tener el P.P.O, de acuerdo con el tipo de obra o PIO.*	*Entre 2.000 y 10.000*

Inciso 4: Atribuibles a los Propietarios:

	INFRACCIÓN	***MULTA UT***
I.	*Por habilitar, alquilar o permitir la habilitación de una obra sin haber solicitado permiso de habitabilidad o certificado final de obra.*	*500 por mes de habitación de infracción*
II.	*Por iniciar demoliciones sin el permiso correspondiente.*	*Entre 3.000 y 8.000*
III.	*Por iniciar demoliciones sin el permiso correspondiente, cuando se trate de un bien protegido.*	*Entre 5.000 y 30.000*
IV.	*Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido.*	*2.000, más1.500 por día de incumplimiento contado desde la intimación*

ARTÍCULO 44: *La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, y de la corrección de las irregularidades que las motivaron.*

ARTÍCULO 45*: La trasgresión de los profesionales actuantes a las disposiciones de este Código de C.P.U.A. y/o de sus reglamentaciones, además de las multas y sanciones establecidas en este Capítulo, dará lugar a que el O.T.A. remita los antecedentes al Consejo o Colegio Profesional correspondiente a los efectos de su juzgamiento y sanción, conforme lo establezcan los Códigos de Ética de dichos organismos.*

***ARTÍCULO 46**: **CUANDO** se efectúan construcciones en violación a las disposiciones de este Código, Ordenanza 13.778 y modificatorias Código de Planeamiento Urbano Ambiental (C.P.U.A.) y/o de sus reglamentaciones, además de las multas y sanciones establecidas en este Capítulo, la Municipalidad de la ciudad de Salta, ordenará a través de sus órganos competentes y con el concurso de la Justicia Ordinaria de ser necesario, las modificaciones y/o demoliciones de la construcción en infracción, fijando un plazo para ello. Vencido el mismo sin que se hubieran ejecutado dichos trabajos, la Municipalidad podrá encarar su realización con cargo al propietario. Sin perjuicio de ello se aplicará una multa diaria de entre cien unidades tributarias (100 UT) y dos mil unidades tributarias (2.000 UT) al propietario, que se extenderá desde el día en que se hubiese vencido el plazo fijado, hasta aquel en que se dé cumplimiento en forma completa a la modificación o demolición. Se computarán días corridos.*

***ARTÍCULO 47:** Cuando el O.T.A. declare, en base a los estudios practicados, que una edificación pone en peligro la seguridad, higiene o salubridad pública, ordenará a su propietario las reparaciones o demoliciones pertinentes, fijando plazo para ello, vencido el cual sin que se hubieren realizado los trabajos, se aplicarán multas de conformidad a las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de que pueda ejecutarlos la Municipalidad por cuenta y cargo del propietario.*

***ARTÍCULO 48:** Cuando el peligro de derrumbe de un edificio o parte del mismo pareciera inminente, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer su demolición sin más trámites, mediante sus organismos y con cargo al propietario, debiéndose labrar acta en el momento de iniciar la demolición.*

***ARTÍCULO 49**: Las molestias que se denuncien como provenientes de una obra vecina, serán objeto de atención por parte del Municipio para la aplicación de las disposiciones del presente Código, solamente cuando se requiera preservar la seguridad, la higiene, la salubridad o la estética, y en otros casos de incumbencia municipal contemplados por la legislación vigente".*

ARTÍCULO 6°. MODIFICAR el Artículo 129 del Capítulo II, Título III, de la Parte III - Proyecto de Obras de la Ordenanza N° 13.778, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"*ARTÍCULO 129: TRAMITACIÓN DE DOCUMENTACIÓN RELATIVA A HIGIENE Y SEGURIDAD.*
Todos los edificios encuadrados en las categorías descriptas en el presente capítulo deberán presentar, al momento de solicitar PERMISO DE INICIO DE OBRA (PIO), la documentación técnica referida a obras de construcción nueva, remodelación, ampliación o relevamiento, la documentación relativa al Estudio de Seguridad debidamente aprobada por el Organismo competente según lo establecido en la Ley Provincial N° 7461 y su decreto reglamentario N° 3478/07, o los que en el futuro las reemplacen.
*La documentación referida deberá ser incluida en el legajo aprobado."*_____

ARTÍCULO 7°. MODIFICAR el Artículo 195 de la Sección I, Capítulo I, Título IV de la Parte IV – Ejecución de Obras, el que quedará redactado de la siguiente manera:

***"ARTÍCULO 195: TRAMITACIONES**.*
Las solicitudes de permisos de obra y la documentación técnica deberán atenerse, en lo que respecta al trámite y procedimiento, a las disposiciones contenidas en el presente Código. Los trabajos no podrán iniciarse antes de contar con el permiso de obra correspondiente.
Toda documentación técnica correspondiente a las instalaciones eléctricas estará sujeta a los procedimientos de revisión establecidos en la Ley Provincial N° 7469 y su Decreto Reglamentario N° 3473/07 o los que en el futuro los reemplacen".

ARTÍCULO 8°. MODIFICAR el Artículo 263 Capítulo I, Título I de la Parte IV de la Ordenanza N° 13.778, el que quedará redactado de la siguiente manera:

***"ARTICULO 263: CARTEL DE OBRA**:*
Al frente de todas las obras es obligatorio colocar un letrero en base a las siguientes características:

a) Será colocado al frente de la obra, en lugar visible y con carácter permanente. Contendrá el nombre y apellido, diploma o título, número de matrícula profesional y domicilio de todos los profesionales con sus respectivos representantes técnicos que intervengan con su firma en el legajo Aprobado de obra.

b) En caso de tratarse de una obra correspondiente a un proyecto en que se requiera Proyecto de Higiene y Seguridad, constarán iguales datos del responsable de esa materia.
c) Contará con el número del expediente municipal de obra, la fecha del legajo aprobado y numero de Permiso de Inicio de Obra o Permiso Provisorio de Obra.
d) El letrero exigido al frente de una obra también puede contener el nombre del propietario y del/los asesores técnicos que intervengan con su firma en el expediente de permiso.
e) No debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna, ni leyendas que, a juicio del Órgano Técnico de Aplicación O.T.A, se preste a confusión.
f) En tales casos, se intimará la inmediata corrección de la leyenda impugnada, bajo el apercibimiento de efectuarse por administración a costa de los profesionales que intervengan en el expediente de obra.
g) En el letrero se deberá reservar un veinte por ciento (20%) de las dimensiones de este sin inscripciones, donde se anotarán, de ocurrir, las sanciones impuestas por imperio del Artículo 43 de la Ordenanza N° 13.778 que pudieran recaer sobre la obra o sobre alguno de los profesionales que participen o hayan participado de la misma."_

ARTÍCULO 9°. MODIFICAR el Artículo 299 del Capítulo I, Título I de la Parte V – Edificaciones Existentes, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 299: OBRAS EJECUTADAS SIN AUTORIZACIÓN.
Si hubiese obra sin Permiso de Obra, pero en condiciones de ser autorizada, el O.T.A. intimará la presentación de planos y podrá conceder la aprobación y los permisos de obra que soliciten, de acuerdo con los reglamentos vigentes, abonándose los derechos que correspondan, sin perjuicio de las multas que resulten aplicables.".-

ARTÍCULO 10. INCORPORAR al Anexo 5 Glosario del Código de Edificación, Ordenanza N° 13.778 las siguientes definiciones:

"*Proyecto y/o Relevamiento Aprobado: Es el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente valida que el proyecto presentado cumple con todas las normativas vigentes del Código de Edificación y Planeamiento Urbano de la Ciudad de Salta. Este documento (proyecto de arquitectura aprobado más la documentación complementaria correspondiente) constituye un requisito esencial para avanzar en el proceso de obtención del Permiso de Inicio de Obra y asegura que el proyecto respeta los lineamientos técnicos y legales establecidos por el municipio.*
Permiso Provisorio de Obra: Es una autorización temporal que habilita la ejecución de una obra de construcción, en concordancia con las normativas municipales, que permite avanzar en la ejecución de una obra únicamente hasta una etapa específica, previamente definida por la O.T.A.
Permiso de Inicio de Obra: Es la autorización definitiva que habilita al profesional a iniciar los trabajos de construcción de acuerdo con un Proyecto de Arquitectura Aprobado. Este permiso garantiza que la obra cumple con las normativas vigentes, permitiendo la ejecución de la totalidad del proyecto presentado.".

ARTÍCULO 11. DEROGAR la Ordenanza N° 16.249.

ARTÍCULO 12. EL Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente ordenanza, en el plazo de treinta (30) días a partir de su vigencia.

ARTÍCULO 13. LA presente Ordenanza entrará en vigencia a partir el día de su publicación en el Boletín Oficial Municipal.

ARTÍCULO 14. COMUNIQUESE, publíquese y regístrese.-

"General Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina"

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO Nº 63 CIUDAD DE SALTA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta
secretaría Legislativa

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº 16374

SALTA 03 de abril de 2025.-
NOTA N° 07.-
Ref.:Expte C°N° 82-077854- SG-2024.-

Al Señor
Intendente
Municipalidad de la ciudad de Salta
Dr. JORGE MARIO EMILIANO DURAND
Su Despacho

Por indicación del señor Presidente del Concejo Deliberante de la ciudad de Salta, devuelvo expedientes C°N°82- 077854 - SG – 2024 en 63 (sesenta y tres) fojas útiles, por haberse cumplimentado el plazo establecido en el artículo 40 de la Carta Municipal y conforme a lo solicitado a fs. 54.

Sin otro particular, saludo a Usted atentamente.

Dr. Marcos Javier Illesca
PROSECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SALTA

CERTIFICO: Que las dos (2) ..... Copias que anteceden que lleven mi sello y firma notarial son reproducción facsimilar de sus originales que he tenido a la vista.
SALTA 15 de Abril de 2025

[illegible]
María Eloísa Maza
Escribana Adjunta
Escribanía Municipal
Municipalidad de la Ciudad de Salta

906/18
ico

CORRESPONDE A ORDENANZA Nº **16374**

CONCEJO DELIBERANTE
"MESA GENERAL DE ENTRADAS"

ENTRO	Hs	FIRMA	F.
03 ABR 2025	12:00	López	63
SALIO	Hs	FIRMA	Fs
04 ABR 2025	11:00	Aguirre	63

MUNICIPALIDAD CIUDAD DE SALTA
COMUNA REGIONAL SUR
SUB MESA DE ENTRADAS

Entró	Hora	Firma
04 ABR. 2025		
Salió		
/ /		

SECRETARIA LEGAL Y TECNICA

Entró	Hora	Firma	Nº DE FOLIOS Entró
04 ABR 2025	13:15	Salvatierra	63.
Salio			Salió

MEM
María Eloisa Maza
Escribana Adjunta
Escribanía Municipal
Municipalidad de la Ciudad de Salta

906/18
ico