

Art. IV.- Ordenanza referida a la Construcción de Conjuntos Habitacionales bajo modalidad de Núcleos Básicos Evolutivos

Referencias: Decreto: N° 15/95 Resolución Municipal: N° 3705/97 Circular: N° 72-97

Artículo 1°. La construcción de Conjuntos Habitacionales, Reciclajes y Ampliaciones de vivienda que se realicen en el marco del Plan Nacional de Viviendas (Ley N° 13.728 de 17/12/68, modificada por la Ley N° 16.237 del 2/1/92), bajo la modalidad de Obras Públicas contratada por Administración, por parte de la Intendencia Municipal, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y otros Organismos o Instituciones, o promotores dentro del área urbana o suburbana del Departamento de Canelones y con destino a los sectores más cadenciados de la población, se regirá específicamente por la normativa que se establece por la presente Ordenanza. Quedan subsistentes para los demás ámbitos de aplicación, así como a título de normativa subsidiaria las demás disposiciones reglamentarias vigentes.

Artículo 2°. En caso de existir convenios entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y este Gobierno Departamental sobre programas o proyectos en que intervengan ambas Instituciones, la interpretación de la presente normativa, podrá realizarse previa consulta al Ministerio, así se estipula. En los programas y proyectos que realice el Ministerio sin intervención de la Intendencia, se verificará el cumplimiento especial establecido en los Arts. 34 y siguientes de la presente Ordenanza.

Capítulo I. Del conjunto

♦ 1.1. Vialidad

Artículo 3°. Los terrenos deberán contar con accesos directos desde vías de circulación existentes, o en su defecto contemplará el proyecto del camino de acceso bajo su costo.- No deberá accederse a través de terrenos de terceros, ni por terrenos afectados por expropiación, ni en zonas donde no se pueda alimentar con líneas de baja tensión de U.T.E., ni por terrenos que sean inundables.

El área de cada grupo de viviendas evolutivas no superara las 3 (tres) ha. En caso de agrupar varios de ellos, deberán limitarse por calles con medidas reglamentarias que queden ordenadas y vinculadas a la trama urbana de acuerdo a la ordenanza respectiva.

Artículo 4°. Los pasajes distaran entre si una distancia máxima de 120 metros, medidos entre los ejes de calles o pasajes, éstos no podrán tener una longitud que supere los 240 metros, debiendo en este caso desafectarse en una distancia mínima de 12 metros de ancho.

Artículo 5°. La manzana de vivienda tendrá una longitud máxima de 90 metros, entre líneas de edificación, cada calle y pasaje deberá estar debidamente señalizada para identificación de los componentes del conjunto.

El ancho de las calles vehiculares será de 17 metros como mínimo, considerándose que en este ancho se encuentran incluidas las veredas y la calzada, teniendo ésta un ancho mínimo de 5 metros. Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 6 metros, si eventualmente puede accederse con vehículos por estas o de 4,50 metros, cuando es solo peatonal. No obstante estas disposiciones podrán variar de acuerdo a la trama vial y al amanzamiento

existente, para estos casos se solicitará autorización expresa.

♦ 1.2. Conformación

Artículo 6°. Las manzanas deberán estar conformadas de tal manera que se pueda acceder a todas las viviendas directamente desde las sendas peatonales, calles o espacios comunales. La pendiente del predio no podrá tener grandes desniveles, tolerándose hasta una pendiente total del 15%. Será obligatoria la forestación del predio en caso de no existir árboles en el mismo, se colocaran a razón de un árbol cada 75 metros cuadrados de terreno propio. Se deberá realizar el desagüe cloacal por gravedad hacia las tuberías colectoras a instalar por calles, sendas peatonales o pasajes de Servicio, debiendo realizarse en forma independiente por cada vivienda.

♦ 1.3. Forma de agrupación

Artículo 7°. La forma de agrupación podrá materializarse mediante soluciones de vivienda aislada, pareada y en bloque continuo o en una combinación de ellos, cuando la escala del proyecto y las condiciones urbanísticas y/o arquitectónicas las justifiquen. El agrupamiento deberá cumplir con todas las especificaciones técnicas estipuladas para el proyecto de viviendas evolutivas, tanto en la etapa de núcleos básicos, como una vez ejecutadas las ampliaciones.

Artículo 8°. En caso de que los agrupamientos se realicen en el marco de la ley de Propiedad Horizontal N° 10.751, su reglamentación y modificaciones se deberá establecer expresamente en el Reglamento de copropiedad la autorización de los copropietarios para las ampliaciones correspondientes a cada lote, las que serán debidamente establecidas en plantas y cortes que se adjuntan al mismo.

Densidades

Artículo 9°. Los conjuntos deberán respetar las normas de ocupación del suelo (retiros) establecidos por las ordenanzas nacionales y municipales en la materia. Se estipulara que la ocupación del suelo, de acuerdo a su destino, será la siguiente:

- 1.- Para viviendas y anexos (salas de reuniones, lavaderos, garajes, etc.) se destinará un máximo de un 60% del área del predio.
- 2.- En los espacios públicos se destinará un máximo del 25% para circulación y estacionamiento y un mínimo de un 20% para recreación.

♦ 1.4. Áreas de equipamiento

Artículo 10°. El lote destinado a equipamiento comunitario correspondiente a un conjunto de 50 a 70 viviendas deberá cumplir con:

- 1.- El área del lote destinado a guardería y equipamiento de esparcimiento – excluidos otros espacios públicos – no deberá ser inferior al 4% del total del área correspondiente a la totalidad de los lotes destinados a vivienda que integran el proyecto y se dará nivelado.

- 2.- Dicha área deberá disponerse por lo menos en el 70% en un solo lugar físico.
- 3.- Cuando el conjunto supere las 70 viviendas podrán subdividirse estos espacios en 2 o más sitios según el número de viviendas. El número de espacios no superará la parte entera (por defecto) correspondiente al cociente entre el número de viviendas y 70 más una unidad.
- 4.- Un lugar físico podrá estar integrado por una manzana y fracciones inmediatas en manzanas colindantes no pudiendo estas fracciones sumar más del 30% del total correspondiente al lugar, la localización de los sitios se realizará teniendo en cuenta los requerimientos funcionales del programa de vivienda y las necesidades del entorno correspondiente.-

♦ 1.2. Áreas de libre esparcimiento

Artículo 11°. Se consideran áreas de libre esparcimiento a los espacios públicos ligados a las vías de circulación y equipamiento comunitario, pudiendo los proyectistas incorporar - en un sólo paño o en forma dispersa - espacios específicos a tales efectos que caractericen el conjunto y/o generen la identidad necesaria en los distintos sectores.- Los proyectistas procurarán en el proyecto de urbanización - preservar y mejorar la forestación (con flora indígena) existente destinado dichas áreas a actividades de esparcimiento y uso colectivo.

♦ 1.3.- Regulación sobre incendio

Artículo 12°. Las disposiciones de instalaciones de incendios se realizarán de acuerdo a lo que disponga la Dirección Nacional de Bomberos.-

Capítulo II. De la vivienda

♦ 2.1. Tipos de vivienda y programas arquitectónico.

Artículo 13°. La superficie mínima del predio correspondiente a cada vivienda será de 100m.c. siendo su lado mínimo de 6.50mts. Cuando se trate de conjuntos resueltos en dos plantas en bloque de tira o viviendas apareadas, el área mínima correspondiente a la propiedad o uso exclusivo de cada vivienda no será inferior a 60mts.2 siendo lado mínimo 3.60mts. En este caso la suma de las áreas correspondientes a los lotes destinados a viviendas, locales comunitarios y actividad recreativas deberá ser igual o superior al equivalente de 100mts.2 por el número de N: B: E: o vivienda a completar.

♦ 2.2. Disposiciones varias

Artículo 14°. El proyectista adjuntará a su propuesta las plantas, cortes y solución estructural que permita apreciar las formas posibles de crecimiento de los N: B: E: o vivienda a completar hasta constituirse en viviendas, se adjuntará el plano de señalamiento o proyecto del plano de mensura correspondiente a las mismas cuando corresponda.-

Particularmente indicará si las ampliaciones o construcciones que completen las viviendas pueden realizarse con materiales tradicionales.- El terreno correspondiente a la vivienda completa, deberá dejarse nivelado en el caso de vivienda evolutiva.-

El factor de ocupación del suelo (FOS) máximo, será equivalente al 50 % del área del lote del predio, o lo que indiquen las ordenanzas respectivas en cada caso, si se tiene en cuenta todo el conjunto.-

Cuando el N: B: E: está constituido por un ambiente, baño y cocina, deberá admitir la subdivisión del ambiente único en dos.- Se entenderá por superficie construida la integrada por todas las áreas techada incluidos los muros que presentan cerramientos inferiores, superiores y laterales.-

En caso de viviendas con escaleras, se descontará una sola vez la superficie correspondiente al hueco dejado en el entrepiso.

♦ 2.3. Normas de habitabilidad

Artículo 15°. El mínimo habitacional es el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie habitable de una vivienda no será inferior a los 28 mts. los que se contabilizarán incluyendo el espesor de los muros exteriores que la envuelven hasta su cara exteriores o hasta su eje medianero si correspondiere, medido el conjunto perimetralmente de forma continua, sin desmembramiento.-

Las viviendas podrán tener un ambiente único habitable no menor de 14m² de área y 2.50m de lado mínimo con baño mínimo de superficie 2.40m² y lado mínimo de 1.20m mas cocina de 3m² de área mínima y 1.40m de lado mínimo.

Deberá sumarse 9m² por cada dormitorio que se agregue.-

b) Los techos deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica de acuerdo con las normas vigentes.-

c) Los muros exteriores deberán impedir la entrada de humedades, asegurar la aislación térmica y presentarán superficies interiores resistentes sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.-

d) Los pisos deben ser suficientemente duros para soportar el uso sin deteriorarse y admitir el lavado o lustre.-

e) Los ambientes tendrán vanos de iluminación realizados con materiales transparentes o translucidos para mantener la iluminación natural adecuada.

f) Todos los ambientes tendrán condiciones de ventilación natural o sistemas de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.-

Artículo 16°. Los locales por su destino se clasifican en: principales, secundarios, complementarios y de servicio.

Artículo 17°. Iluminación y ventilación: todos los locales de una vivienda, deberán recibir luz y aire provenientes directa o indirectamente de espacios abiertos, patios, jardines o de la vía pública. Para los baños bastará que se cumplan con las condiciones de ventilación.

Artículo 18°. Todos los locales que puedan considerarse o presumirse como habitables por su ubicación o dimensiones deberán estar iluminados o ventilados en las condiciones mínimas que se exige para locales habitables.

Artículo 19°. Formas de medir. Medidas mínimas de locales y espacios se deberán cumplir en cualquier dirección de la superficie computable a considerar.

Artículo 20°. Las habilitaciones o locales principales cumplirán las siguientes condiciones:

a) una habitación tendrá un área mínima de 10m², lado mínimo 2.50; b) las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de 6.50m² con un lado de 2mts o un área de 7m² con un lado de 1.80mts.

Artículo 21°. Alturas. La altura mínima será de 2,40m. En caso de techo inclinado se exigirá una altura de 2,40m promedio con una altura mínima de 2m. Estas alturas se tomarán como luz neta entre el pavimento y el cielorraso. Si los locales tuvieran elementos estructurales podrá tenerse bajo estos una altura mínima de 2,20m siempre que la separación entre ellos no sea inferior a 1m.

Artículo 22°. Iluminación y ventilación directa: el vano que ilumina y ventila los locales principales deberá tener una superficie libre de 1/10 del área de los pisos respectivos. El nivel del piso de toda habitación no estará mas bajo que la mitad de su altura con respecto al nivel del patio, jardín o vía pública que sea fuente de iluminación natural. Si el vano da directo a la vía pública éste deberá tener un antepecho mínimo de 0,40m de alto sobre la vereda salvo que este separado por retiro frontal de 2,20m como mínimo.

Artículo 23°. Iluminación o ventilación indirecta. Es cuando un local recibe luz y aire a través de espacios cubiertos, las logias, pórticos y similares, abiertos ampliamente a espacio libre por lo menos por un lado así como aleros o balcones con profundidad de 1,20m o más. La profundidad del espacio cubierto no podrá superar su propia altura, la que se medirá del piso del local a iluminar al dintel de la logia o balcón. El vano de la logia no podrá ser inferior al vano iluminante del local y podrá tener elementos calados de protección solar o visual que impidan la iluminación y ventilación. Medidas:

a) cuando el vano iluminante del local enfrenta al espacio libre reglamentario, su superficie no será inferior a 1/6 del área del piso.

b) cuando no enfrenta directamente el patio reglamentario, su superficie no será inferior al 1/5 del área del piso, y su eje no estará colocado a una distancia mayor de 1.50m del patio.

Artículo 24°. Superficie móvil de vanos: todos los cerramientos de vanos de locales habitables deberán ser móviles en un 50% de su área mínima.

Artículo 25°. La profundidad de un local principal de plantas rectangular será como mínimo tres veces la medida del lado paralelo al patio o espacio iluminante. En formas irregulares se ubicará con igual criterio.

Artículo 26°. Baño principal.

Es obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, ducha e inodoro pedestal, siendo sus medidas mínimas 2,40m² de superficie y 1,20m de lado y 2,20 de altura. Se deberá indicar en planos la ubicación de los aparatos. No se exige iluminación natural, siendo obligatoria la ventilación por vano directo a espacio público o por ducto. En el caso del vano, deberá tener una superficie de 20dm² como mínimo totalmente móvil. Si ventila por ducto individual, tendrá como medidas mínimas una sección transversal de 3dm² y un lado de 0,12m uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada o revocada de superficie interior totalmente lisa. El conducto será vertical o inclinado no más de 30° respecto de esta dirección. El extremo superior del ducto será abierto por lo menos en dos de sus lados y su límite inferior deberá superar los 1,20m sobre el nivel de azotea si no es transitable de 2,00 si lo es. Artículo 27°. Cocinas. Sus dimensiones mínimas serán de 3,00m² de área y 1,40m de lado en cualquier dirección del área computable y 2,20 m de altura. En caso de techo inclinado deberá tener 2,20m de promedio y una mínima de 2,00m. Deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a 1/10 de área respectiva, en ningún caso dicha superficie podrá ser inferior a 0.30m², siendo esta superficie mínima móvil en todos los casos.

Se podrá admitir la iluminación y ventilación de cocina a través de otro local habitable perteneciente a la misma vivienda, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) se vincule con el local por su lado mayor.

b) el vano de iluminación sea mayor o igual al 1/10 del área de los dos locales y un área móvil del 75% del mismo.

c) Se coloque sobre la zona de cocción un ducto individual de 30x30 cms de sección con campana de humos.

Artículo 27°. Cocinas.

Sus dimensiones mínimas serán de 3,00m² de área y 1,40m de lado en cualquier dirección del área computable y 2,20 m de altura. En caso de techo inclinado deberá tener 2,20m de promedio y una mínima de 2,00m. Deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a 1/10 de área respectiva, en ningún caso dicha superficie podrá ser inferior a 0.30m², siendo esta superficie mínima móvil en todos los casos. Se podrá admitir la iluminación y ventilación de cocina a través de otro local habitable perteneciente a la misma vivienda, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) se vincule con el local por su lado mayor.

b) el vano de iluminación sea mayor o igual al 1/10 del área de los dos locales y un área móvil del 75% del mismo.

c) Se coloque sobre la zona de cocción un ducto individual de 30x30 cms de sección con campana de humos.

Artículo 28°. Escaleras.

Las escaleras interiores en las viviendas y para salvar el desnivel, deberán tener un ancho mínimo de 0,75m, huella mínima 0,22m contrahuella máxima de 0,21m y cumplir además la siguiente fórmula: $2a+b=0,64$ mts.

Deberán llevar baranda de protección de un alto mínimo de 1m en los tramos horizontales y de 0,80m en los inclinados, medidos en la vertical del vuelo o nariz de cada escalón. Dicha baranda no podrá tener huecos o vacíos que excedan los 14cm libres entre cada uno de los elementos. Si la escalera es curva o poligonal se compensará según las normas usuales, las huellas cumplirán la fórmula anterior en una línea de giro, trazada a 45cm del limón menor o interior.

El ancho mínimo de la huella en el limón menor no podrá ser inferior a 15 cm. El paso o altura libre de las escaleras, será en todo el recorrido no inferior a los 2.00m medido en la vertical del vuelo o nariz del escalón. Las escaleras de uno común tendrán un ancho mínimo de 1mt, su huella mínima será de 0,26 mts contrahuella máxima de 0,19mt y deberá cumplir la fórmula de: $2a+b=0,64$ mts, pudiendo ser compensadas. Las barandas y paso libre cumplirán con lo estipulado precedentemente. Se podrán utilizar hasta cuatro unidades de este tipo de escalera, superada esta cantidad el ancho de las mismas, será de 1,20mts. Las escaleras colectivas serán de elementos resistentes al fuego, como hormigón armado o mampostería quedando prohibido el uso de madera como elemento estructural.

Artículo 29°. Locales complementarios, secundarios y de servicios.

El ancho mínimo de pasajes o galerías de circulación será de 0,80 mts y su altura de 2,00mts.

Artículo 30°. Espacios abiertos y patios.

Los espacios abiertos se clasifican en:

a) principales: son las vías y espacios públicos, patios que se sirvan para ventilar e iluminar habitaciones principales.

b) Secundarios: son los locales que sirvan para iluminar y ventilar cocinas y locales secundarios.

Artículo 31°. Dimensiones. 1) patio principal: $S = 2^a L = a/4 L$ min. = 2,00 m 2) patio secundario: $S = 3a/4 L = a/10 + 1,20$ m Siendo:

a. altura de patio

s. superficie

L. lado La superficie y lados mínimos establecidos precedentemente, serán exigidos en toda la altura que sirva para iluminar y ventilar los locales específicos.

El área del patio no podrá ser disminuida por nuevas construcciones.

Si a un patio principal tuviese salida o acceso mas de una vivienda, se podrá dividir con un cerco de 2,00 m de altura máxima y cada uno de los patios resultantes deberá tener un área no menor de 6m² y lado mínimo de 2,00m. Deberá considerarse que no haya servidumbre de vistas (menores de 3m), entre las distintas viviendas.

Artículo 32°. Los diversos apartamentos o unidades habitacionales deberán aislarse entre si de la siguiente manera:

a) Muros divisorios de 20cm de espesor mínimo o con elementos que aseguren la misma aislación.

b) Entrepisos macizos de 20cm de espesor mínimo o que aseguren una aislación acústica de 45 db. con el empleo de materiales aislantes especiales.

Lo expresado precedentemente se acreditará mediante declaración expresa del arquitecto o ingeniero director de las obras.

Capítulo III

♦ 3.1 Tramite de los Permisos de Construcción

Artículo 33°. Cuando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tenga definidos los predios en los cuales se van a construir los Conjuntos Habitacionales gestionará ante las Oficinas Técnicas Municipales, las afectaciones del predio y las alturas autorizadas en el mismo.

En cinco días hábiles la información solicitada recibirá contestación con los datos solicitados. Si un licitante o contratista solicita afectaciones (solo válido para el Plan Nacional de Viviendas y presentando carta del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, avalando tal solicitud), se entregarán a más tardar a los 5 días hábiles.

Artículo 34°. Se prepararán los recaudos correspondientes en base a las afectaciones indicadas dando cumplimiento con los requisitos de higiene determinados por la normativa aplicable. Deberán contar con planta general del conjunto, planta de albañilería, cortes (los necesarios para hacer comprensible el proyecto) 2 como mínimo, Fachadas, planos de sanitaria, eléctrica, estructura y en caso de ser propiedad horizontal, plano de mensura del predio registrado en Catastro y proyecto de Fraccionamiento.

Artículo 35°. Se formarán tres carpetas en papel ozalid, Irán acompañadas por memorias descriptivas, y solicitudes debiendo ser registrada previamente en la Dirección General de Catastro Nacional, planilla de contribución, y Cedula Catastral.

Artículo 36°. La tramitación se iniciará a través de las Oficinas Técnicas de Urbanismo Locales quien les dará carácter prioritario para su autorización, no pudiendo excederse del plazo de un mes para su autorización.

Artículo 37°. La Intendencia Municipal de Canelones analizará los planos realizando la totalidad de las observaciones en una sola instancia, por nivel jerárquico si correspondiese, dentro de los primeros 20 días.

Dicho plazo será interrumpido mientras no sean levantadas las observaciones, el interesado

tendrá igual plazo para levantar las mismas.

Artículo 38°. Culminadas las obras, a solicitud expresa del técnico responsable de las obras, las mismas serán inspeccionadas por un técnico municipal, quien otorgará la inspección final del Conjunto.

Si se trata de un conjunto en propiedad horizontal se seguirán los planos correspondientes usuales (cotejo de plano para su presentación ante el Catastro Nacional).

Artículo 39°. El plano sanitario será considerado en instancia simultánea al resto de los recaudos, disponiéndose de igual plazo para ser aprobado.

Se solicitarán las inspecciones correspondientes a medida que transcurre la obra hasta obtener la inspección final de las mismas.

Asimismo, deberá presentarse ante U.T.E. para su autorización y obtención de los certificados respectivos.

Artículo 40°. Las inspecciones finales así como las autorizaciones para construir serán otorgadas en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles siempre que no medien observaciones, en cuyo caso se extenderá el plazo en igual periodo al transcurrido hasta el levantamiento de las mismas por parte del interesado.