

Nuevo permiso **100% en línea**
de construcción **100% automatizado**

Canelones Innova

COMPENDIO NORMATIVO



Dec. Nº70 de 02/10/13 - Res. 13/06475

Dec. Nº90/15 de 15/04/15 - Res.15/02959

Dec. Nº00010/2021. Res. 21/06035

Resolución Nº02917 de 7/05/15

Dec. Nº10 de 2020. Res. 20/05515

Reglamentación D10/20 Res. 21/05709

La "Ordenanza de la Edificación" es un texto normativo que ha permitido mejorar los resultados de las gestiones de permiso de construcción, con definiciones claras, actuales y adaptadas a la realidad departamental.

No obstante ello, la Dirección General de Gestión Territorial con el aporte de diferentes áreas y sectores de la administración, tomó la iniciativa de iniciar un proceso de revisión del funcionamiento de los procesos que están basados en esta norma y de identificación de aspectos que resultaba necesario integrar a la misma.

Este trabajo se concreta en un texto con las modificaciones de la "Ordenanza de la Edificación" en el que se priorizaron tres aspectos:

-Introducir cambios en los procedimientos que surgen de la implementación de la norma durante estos años, lo que permitirá una mayor claridad y celeridad de la gestión, facilitando así los procesos de permisos de edificación.

-Incluir cambios que atienden a la evolución natural de algunos aspectos técnicos, de las nuevas tecnologías de materiales y sistemas constructivos; cuidando no disminuir las condiciones de habitabilidad y seguridad de las edificaciones.

-Actualizar la norma a las nuevas leyes en la materia, en especial a la legislación de vivienda y de seguridad edilicia.

Asimismo, este texto reúne los avances normativos surgidos del Proyecto Canelones Innova. Este, reestructura los procesos de trabajo con el objetivo de establecer un cambio que mejora la gestión y la respuesta a la ciudadanía.

Para ello, se avanzó en una reingeniería en los procesos de los trámites de Permiso de Construcción, a efectos de dar un salto cualitativo en el tratamiento de las gestiones. De este modo, se ha procurado generar procedimientos que ofrezcan mayor agilidad, disminución de los tiempos de gestión y mayor transparencia en el acceso a la información.

En esta publicación del "compendio normativo para permisos de construcción" encontrarán:

- El texto completo de la Ordenanza de la edificación.
- La reglamentación de la Ordenanza con sus gráficos interpretativos.
- La Ordenanza del permiso de construcción automático.
- La reglamentación del nuevo permiso de construcción.

En suma, se busca que estos avances normativos sean dinámicos y actualizados a la demanda presente, procurando principalmente ser una herramienta útil para el objetivo de mejorar las condiciones de vida para la población.

Dec. N°70 de 02/10/13 - Res. 13/06475 - Dec. N°90/15 de 15/04/15 - Res.15/02959 - Dec. N°00010/2021. Res. 21/06035



ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

INTRODUCCIÓN

ARTICULO 1°. Objeto (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021)

La Ordenanza de la Edificación tiene por objeto constituir el marco normativo de regulación de todas las actuaciones conducente a satisfacer los requisitos básicos de habitabilidad, seguridad e higiene, accesibilidad o adaptabilidad en las construcciones e instalaciones, en general, en el departamento de Canelones

ARTICULO 2°. Alcance (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021)

Las disposiciones contenidas serán de aplicación en toda modificación física en predios públicos y privados, en particular de obra nueva, ampliación, reforma, demolición y regularización de construcciones, movimientos de suelos, modificación de niveles de terreno o su pavimentación, cualquiera sea su destino, dentro de los límites definidos de zonificación de suelos de categorización urbana, suburbana y rural del departamento. Dichas modificaciones físicas deberán contar obligatoriamente con la correspondiente documentación de autorización, previamente a su ejecución o uso. Será responsabilidad de las personas físicas o jurídicas que posean titularidad de bienes inmuebles en el departamento de Canelones, independientemente de la categoría de suelo, gestionar previamente a la realización de obras que impliquen modificación física en dichos bienes, el correspondiente permiso de construcción con recaudos suficientes y obtener su aprobación. En caso de obras existentes, será responsabilidad de los mismos gestionar su regularización y obtener su habilitación. Se exceptúa de dicha obligación a las construcciones en suelo categoría rural destinadas a vivienda del productor rural, a vivienda del personal del establecimiento y aquellas que estén afectadas directamente a la actividad productiva rural, rigiendo lo dispuesto por Plan de Ordenamiento Rural para Canelones - Ruralidades Canarias. Los alcances de la presente normativa son modificados por disposiciones vigentes o futuras, específicas para los ámbitos locales, a través de los instrumentos de ordenamiento definidos para los mismos, al amparo de lo establecido en la Ley N°18308 (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible) o en disposiciones complementarias a la ordenanza, debidamente aprobadas.

TITULO PRIMERO:

DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I:

DE LA GESTIÓN

ARTICULO 3°. Representación Técnica

Toda gestión de solicitud de Permiso de Construcción, Regularización, Demolición de edificaciones e Instalaciones Sanitarias o consultas técnicas presentadas ante las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Canelones deberán ser patrocinadas por profesional Arquitecto o Ingeniero Civil, con título universitario debidamente reconocido por el Ministerio de Educación y Cultura, o por la Universidad de la República Oriental del Uruguay, sin perjuicio de requerir la intervención de otro u otros profesionales idóneos para respaldo de particularidades o especialidades del proyecto.

Toda vez que el técnico responsable de obras u otra gestión renuncie a su condición de tal deberá comunicarlo formalmente ante la unidad técnica, suspendiéndose la obra o gestión, hasta tanto se presente nuevo profesional patrocinante, el cual deberá ser autorizado para actuar en la gestión.

ARTICULO 4°. Registro Departamental de Técnicos

Los Profesionales habilitados para actuar en gestiones técnicas ante la Intendencia de Canelones deberán estar inscriptos en el Registro Departamental único de profesionales universitarios y técnicos en el ámbito de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, de acuerdo a formalidades y procedimientos de regulación, que se reglamente.

ARTICULO 5°. De los contratistas de Obras

El profesional patrocinante, solidariamente con el propietario, declarará en la solicitud la formalidad de ejecución de las obras, ya sean "por administración del propietario" o "por contrato de obra". En éste último caso, el Contratista de las obras suscribirá conjuntamente con el propietario y técnico la documentación gráfica constituyendo declaración de vínculo contractual para con las obras.

ARTICULO 6°. Presentación de los permisos de obras (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021)

La tramitación de los permisos de construcción, ampliación, reforma, demolición, movimientos de suelos, modificación de niveles de terreno, pavimentación o regularización, se realizará ante las delegadas técnicas de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y acondicionamiento Urbano de jurisdicción territorial en el área de implantación de las obras, bajo formalidades de presentación y procedimientos de gestión referidos en la presente ordenanza y textos reglamentarios vigentes, en que se definen los ámbitos, competencias y responsabilidades de las partes involucradas. Los referidos permisos serán individuales por padrón catastral. Cuando se pretenda realizar obras que comprometan a más de un padrón, bajo forma de una única unidad edilicia y funcional, se deberá proceder a la unificación de padrones involucrados o en su defecto gestionar un permiso de construcción para cada uno de los predios, asegurándose la total independencia constructiva, funcional y de sus instalaciones, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y en las disposiciones nacionales vigentes.

ARTICULO 7°. Aprobación

Las Oficinas Técnicas competentes se expedirán sobre situaciones reglamentarias de la gestión y méritos de autorización, mediante el acto administrativo de "Aprobación" de los recaudos gráficos presentados, o en su defecto observando o denegando la solicitud de autorización.

La culminación de la gestión del Permiso otorgado estará dada a través del acto de Habilitación de las Obras, mediante la inspección final técnica previa de las mismas.

Las variaciones en obras autorizadas que se realizaren en el proceso de ejecución, deberán ser documentadas en forma previa a la gestión de solicitud de Inspección Final de las Obras, siempre que las mismas se hayan realizado conforme a las previsiones de la presente Ordenanza.

Cuando el área de ampliación o afectación no supere el 20% de lo autorizado, no dará lugar a méritos de sanciones por obras sin permiso ni recargo de regularización de las mismas. No obstante ello, el área agregada será pasible del pago de tasas administrativas complementarias conforme a parámetros de liquidación, por mayor área edificada.- Toda ampliación proyectada sobre Permiso de Construcción Aprobado, que supere dicho porcentaje

permisible deberá contar con autorización previa a su ejecución, no pudiéndose iniciar las obras hasta tanto no se cuente con la correspondiente aprobación de la misma.

Toda omisión de presentación de documentación en tiempo y forma dará lugar a la gestión de regularización de las obras y obligadas adecuaciones ante eventuales infracciones a la Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que ameritaren.

En todo caso el técnico patrocinante, salvo expresa y previa delimitación de responsabilidades, será responsable solidario con el/los propietario/os en el pleno cumplimiento de las disposiciones normativas de regulación de las edificaciones, quedando sujetos al régimen de sanciones previstas.

7.1 Inicio anticipado de Obra

El técnico, solidariamente con el/los propietario/os, podrá solicitar la autorización de inicio anticipado de las obras proyectadas a ejecutar, previo a su Aprobación.

Dicha solicitud podrá ser realizada a la presentación del Permiso de Construcción o durante la gestión de estudio de Aprobación del mismo.

El otorgamiento de la autorización permitirá, bajo la responsabilidad de las partes, la realización exclusiva de obras de implantación, movimientos de suelos, excavación y obras de cimentación hasta el nivel del terreno, no haciéndose lugar a reclamo alguno en caso de observación o denegación del Permiso de Construcción.

Las oficinas técnicas dispondrán de un plazo máximo de 5 días hábiles para expedirse sobre la autorización o no del inicio anticipado de las obras.

ARTICULO 8°. Vigencias de la Gestión de Permiso de Construcción

Los Permisos de Construcción de obra nueva, ampliación, reforma o demolición, tendrán una vigencia de 6 (seis) meses para el inicio de las mismas, a partir de la fecha de su "Aprobación".-

Cumplido dicho plazo sin haberse dado inicio a los trabajos, deberá gestionarse la reválida del Permiso para su ratificación o rectificación, abonándose las tasas administrativas correspondientes por concepto de "reválida".

El plazo para la ejecución de obras nuevas, ampliaciones y reformas será de 1 año (uno) a partir del inicio de las mismas con un máximo de 18 meses (dieciocho) desde su Aprobación. No obstante ello el técnico, en consideración a las características o cuantía de las obras, podrá declarar justificadamente, un plazo mayor.

Toda obra iniciada que debiera ser paralizada por un período mayor a 180 días, deberá ser denunciada como tal.- Su reiniciación requerirá la correspondiente gestión de "reválida" del correspondiente Permiso de Construcción.

ARTICULO 9°. Gestión de Regularización de Construcciones

Los Permisos de Regularización de Construcciones se gestionarán y realizarán en un solo acto, con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente, incluida la solicitud de Inspección Final así como, cuando lo requiera y sea de recibo, la solicitud de tolerancias previstas en el marco normativo de regulación. Las solicitudes de Regularización de obras e instalaciones contemplarán las previas adecuaciones necesarias ante infracciones cometidas en la edificación sin permiso previo, de manera de asegurar las condiciones mínimas de funcionamiento, seguridad e higiene.

ARTICULO 10°. Observaciones y Caducidad de la Gestión (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los trámites de Permisos de Construcción de obra nueva, ampliación, reforma y regularización de construcciones que hayan sido objeto de observaciones por parte de las oficinas técnicas

competentes, deberán ajustarse a las mismas en un plazo máximo de 90 (noventa) días una vez haya sido comunicada o notificada la misma por los procedimientos validados. Cumplido dicho plazo y por un período de hasta 6 meses podrá solicitarse reválida de dicha gestión, de lo contrario, se considerará desistida, disponiéndose su anulación y archivo de la gestión. Todo nuevo interés manifiesto dentro del plazo preestablecido, deberá formalizarse a través del petitorio de "Reválida" de la gestión, la cual constituirá el acto administrativo de actualización de la gestión o autorización otorgada, conforme a disposiciones vigentes a esa fecha.

ARTICULO 11°. Inspección Técnica Final de Obra (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

La inspección técnica final de obra tiene por objeto verificar que las edificaciones, condiciones de implantación e instalaciones ejecutadas, se han realizado en conformidad con el proyecto y la autorización otorgada, encontrándose terminada y en condiciones aptas de habitabilidad para con el destino gestionado. En caso que de la Inspección Técnica Final emerjan observaciones que impidan el otorgamiento de habilitación, será obligatorio subsanar las mismas, pudiéndose requerir la solicitud de nueva Inspección Técnica Final.

ARTICULO 12°. Obligatoriedad de la Solicitud de Inspección Final (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

La inspección final de obras es obligatoria en toda gestión de permiso de construcción, ampliación, reforma o regularización.

Ningún edificio construido, reformado o ampliado, realizado en el marco normativo regulatorio de la edificación, podrá ser utilizado sin haberse obtenido la previa habilitación de la intendencia para el destino que fue autorizado.

Vencido el plazo reglamentario para solicitar inspección final, se intimará a técnico y al propietario a la formalización de la gestión de solicitud de inspección final y la habilitación de las mismas, otorgándoseles un plazo de 30 días calendario.

Su incumplimiento en tiempo y forma, dará lugar a la aplicación de sanciones y archivo de la misma.

Vencidos los plazos dispuestos y archivado el expediente, toda nueva gestión de habilitación de las edificaciones deberá formalizarse a través de una nueva gestión actualizada, de regularización de las obras, abonándose un complemento el 50% de las tasas que correspondan.

ARTICULO 13°. Responsabilidad Profesional

Una vez terminadas las obras, el técnico patrocinante será responsable de la solicitud de Inspección Final quien acreditará con la misma, la suficiencia y méritos de condiciones de habilitación de obras. Cuando dicha instancia de solicitud no fuere o pudiere ser acompañada con el consentimiento del propietario, el técnico documentará ante las oficinas técnicas delegadas tal situación, expresando el motivo que limita dar cumplimiento a la solicitud de inspección final.

La responsabilidad del profesional patrocinante en la gestión en trámite, prescribe a los 10 (diez) años, dando lugar a la desafectación automática del técnico del expediente, sin otra formalidad.

ARTICULO 14°. Habilitaciones Parciales (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los permisos de construcción de locales comerciales, industriales y grupos habitacionales podrán ser aprobados y habilitados en forma parcial. Estas aprobaciones y/o habilitaciones se realizarán por áreas, sectores o grupos, constructiva y funcionalmente autónomos, definidos por las medidas de seguridad, uso y funcionamiento que correspondan, bajo la responsabilidad del técnico patrocinante por la totalidad de construcciones en el predio. No obstante ello, podrá admitirse la presentación de permisos de construcción parciales por parte de otros técnicos profesionales, bajo autorización y responsabilidad expresa del técnico patrocinante arriba descrito. Las oficinas técnicas determinarán los requisitos particulares de obra en cada caso,

documentación, méritos y condicionantes que fundamenten y respalden dicha autorización parcial. Dicha “habilitación” se identificará como “habilitación final parcial”, pudiéndose realizar varias de ellas en un mismo padrón. Cada una de ellas, requerirá de la inspección final correspondiente a cada etapa. En términos de gestión, cada etapa habilitada quedará como antecedente de la etapa siguiente, por lo cual, una vez concluida la totalidad de las obras, solo se requerirá para la culminación del trámite, la inspección final de la última etapa.

ARTICULO 15°. Identificación y Documentación de Obra

Constituyen obligaciones del titular de toda obra en construcción:

a) la colocación de un cartel de identificación de la obra, de 1,00 x 0,15 metros, mínimo, que contenga el número de expediente de Aprobación del Permiso de Construcción, el cual estará ubicado, en lugar visible, sobre la alineación del predio, y

b) la disposición en la obra, de los recaudos gráficos aprobados o copia de original rubricado por el técnico.

Las omisiones al cumplimiento de las obligaciones precedentemente referidas serán penadas con una multa de 5 (cinco) Unidades Reajustables, sin perjuicio de otras actuaciones emergentes de la irregularidad.

ARTICULO 16°. Locales Comerciales, Industriales y de Servicios (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las construcciones a realizar, con destino comercial, industrial o de servicios deberán ajustarse a los parámetros especificados para el uso dispuesto en la presente ordenanza. Los locales existentes, sin destino definido o no, ajustados al uso que se pretende dar, deberán contemplar la realización de obras de adecuaciones previamente a la autorización de funcionamiento para su nuevo destino.

ARTICULO 17°. Incorporación a Propiedad Horizontal

Las edificaciones a realizar, proyectadas incorporar al régimen de Propiedad Horizontal Ley 10751, deberán contemplar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente normativa y la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias Internas. Las edificaciones existentes a incorporar a Propiedad Horizontal o a regularizar, incorporadas en dicho régimen, quedarán comprendidas en las disposiciones de permisibilidad, tolerancias y gravámenes contemplados en la presente normativa.

ARTICULO 18°. Vivienda de Interés Social

Los Permisos de Construcción de Viviendas de Interés Social a otorgar por la Intendencia de Canelones se gestionarán y regularán de acuerdo a los procedimientos y requerimientos establecidos en la normativa específica aplicable.

CAPITULO II:

TASAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 19°. Tasas de Edificación (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

En todo acto de presentación de permiso de construcción de obra nueva, ampliación, reforma, demolición o regularización de edificaciones existentes, deberá acreditarse, en forma previa, el correspondiente pago de tasas administrativas por concepto de estudio de planos y/o procedimiento de aprobación, conforme a las siguientes situaciones:

En las edificaciones destinadas a viviendas, locales comerciales, de servicios y/o locales industriales, se abonarán, de acuerdo al área proyectada edificar, o área a regularizar:

- a. hasta 50 metros cuadrados: 4 (cuatro) unidades reajustables.
- b. desde 50 a 100 metros cuadrados: 8 (ocho) unidades reajustables.
- c. desde 100 a 200 metros cuadrados: 16 (dieciséis) unidades reajustables.
- d. desde 200 a 500 metros cuadrados: 32 (treinta y dos) unidades reajustables.
- e. desde 500 a 600 metros cuadrados: 50 (cincuenta) unidades reajustables.

Por cada 100 metros cuadrados adicionales o fracción, se incrementará 5 (cinco) unidades reajustables, por faja.

1. En reformas de edificaciones con antecedentes habilitados, sin aumento de área ni cambio de destino, se abonará 4 (cuatro) unidades reajustables por concepto de “estudio de planos”.
2. En reliquidación de tasas por concepto de “mayor área” edificada, se cobrará, 4 (cuatro) unidades reajustables por concepto de estudio de gráficos cuando el área total se mantenga en la “faja” o “rango” original de metraje. Cuando lo exceda, se cobrará la tasa correspondiente a la diferencia de “fajas” o “rangos”.
3. La regularización de obras y reformas realizadas sin autorización previa, quedarán gravadas con un incremento equivalente al 50% de las tasas de edificación, sin perjuicio de otros gravámenes o sanciones por infracciones incurridas que se pretendan documentar. Quedan exceptuadas de dicho incremento, aquellas gestiones de presentación voluntaria de regularización de viviendas de categoría media, con hasta 2 unidades por predio y 100 metros cuadrados edificados cada una, construidas dentro de las previsiones de esta ordenanza, con una antigüedad mayor a los 10 (diez) años y que constituya única propiedad del titular del inmueble.

ARTICULO 20°. Tasas de Instalación Sanitaria Internas

Las tasas administrativas por concepto de permisos de realización de instalaciones sanitarias, se regularán por lo establecido al respecto en la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias Internas, así como aquellas que sean comunes al Permiso de Construcción. La documentación de instalaciones sanitarias se presentará y liquidará con la gestión de Permiso de Construcción.

ARTÍCULO 21°. Vivienda de Interés Social

Las tasas administrativas por concepto de solicitudes de Permiso de Construcción de viviendas tipo “económica”, quedarán reguladas, en todos sus aspectos, por la Ordenanza de Vivienda de Interés Social.

ARTÍCULO 22°. Tasas de Demolición

Toda demolición parcial o total de construcciones deberá abonar por concepto de examen de planos y autorización, un importe equivalente a 2 (dos) Unidades Reajustables por cada 100 metros cuadrados o fracción, con independencia de cubierta o sistema constructivo.

A los efectos se distinguirá:

- a) Demolición parcial, con ejecución simultánea con la realización de obras, en cuyo caso se gestionará en forma conjunta con el Permiso de Construcción, y
- b) Demolición total, cuando las tareas de demolición proyectadas comprenden la totalidad de las edificaciones del predio, con ó sin propuesta de obras nuevas posteriores.

ARTICULO 23°. Tasas Complementarias (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

En gestiones técnicas y administrativas complementarias, reguladas por la presente ordenanza, regirán los siguientes valores:

A. Construcción de veredas, por metro lineal de frente 0,10 UR/ml
B. Construcción de cercos y muros, por metro lineal de frente 0,10 UR/ml
C. Abrir o cambiar aberturas de fachada 1 UR/unidad
D. Ocupación de vereda con barreras (obras) 0,10 UR/m2/mes
E. Ocupación de aceras con mercadería (20 diciembre-7enero) 1 UR/m2/período
F. Ocupación de aceras con fines comerciales permitidos 0,50 UR/m2/mes
G. Cuerpos salientes habitables sobre vía pública 3 UR/m2
H. Construcción de Marquesinas, en general 2 UR/ml
I. Ascensores y Montacargas 10 UR/unidad
J. Acto técnico de inspección de construcciones 2,5 UR
K. Instalación de surtidores, balanzas y similares 20 UR/unidad
L. Reválida de Permiso de Construcción 2 UR
M. Tasa por Inspección Final, por unidad locativa 1 UR/unidad
N. Viático por concepto de Inspección Técnica Final de Obra 2,5UR/inspección
O. Viático por concepto de Inspección Técnica Final de Obra locales industriales de más de 1000m2 o conjuntos de vivienda de más de 10 unidades 5UR/inspección
P. Instalación de piscinas, fijas o prefabricadas 10 UR/cada 20 m2
Q. Instalaciones de “decks” o plataformas gastronómicas en la vía pública Ocupación 0,5 UR por m2 por mes
R. Solicitud de tolerancia en materia de edificaciones o habilitación de edificios, establecimientos o locales y de subdivisión de tierras que se gestionen ante las oficinas competentes, se abonarán los siguientes importes:
R1) Cuando la tolerancia deba ser resuelta por la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano 4 UR
R2) cuando la tolerancia deba ser considerada por el Intendente 8 UR
R3) cuando la tolerancia deba ser considerada por el Legislativo Departamental 12 UR
S. Permiso de movimientos de suelo 2 UR
Toda situación de tolerancia se realizará en forma suficientemente fundamentada, dilucidándose por la jerarquía correspondiente.

ARTICULO 24°. Actualización de valores

Los valores resultantes de las Unidades Reajustables a que se hace referencia, se actualizarán al 1° de Enero y al 1° de Julio de cada año, adoptándose el nuevo valor fijado por el Poder Ejecutivo para la Unidad Reajutable (UR) con el valor del mes inmediato anterior, redondeándose los importes resultantes en unidades enteras, inmediata inferior, expresadas en pesos Uruguayos, Moneda Nacional.

CAPITULO III: **SANCIONES Y MULTAS**

ARTICULO 25°. Sanciones a Técnicos

Los técnicos profesionales omisos en la aplicación de la presente Ordenanza serán pasibles de sanciones personales de acuerdo a la gravedad y/o la reiteración de irregularidades detectadas, a cuyos efectos se distinguirán las siguientes sanciones:

a. Observación. Constituirá mérito de “observación”, cuando el profesional patrocinante incurra o haya incurrido en omisiones menores de índole técnica, de procedimiento, trámite o ejecución

de Obra, sin constituir perjuicios a la Administración o a terceros, las cuales se podrán acumular hasta en tres oportunidades.-

b. Amonestación. Constituirá mérito de “amonestación” las faltas en reiteración que dieron lugar a “observaciones”, en más de tres oportunidades, o que el grado o la importancia de la omisión lo amerite, en cuyos casos se considerará instancia previa a la “suspensión”.-

c. Suspensión de Registro Departamental de Técnicos. Constituirá mérito de “suspensión del Registro Departamental de Técnicos”, cuando el profesional patrocinante, responsable, incurra en: falta grave

con perjuicios a terceros, intención de inducir a la Administración a error, o reiteración de “observaciones” y “amonestaciones”.- Dicha “suspensión” podrá ser realizada por períodos comprendidos entre 3 y 12 meses, de acuerdo a méritos adquiridos por la gravedad de la falta. La reiteración de “suspensiones” dará lugar a la eliminación de dicho Registro.-

Se tomarán como faltas reiteradas, a estos efectos, las observaciones y amonestaciones acumuladas en una misma gestión o en diferentes trámites.

ARTICULO 26°. Multas a los Técnicos

Los técnicos patrocinantes de gestiones de construcción, regularización y demolición de edificaciones realizadas ante las oficinas técnicas de la Intendencia de Canelones, serán responsables por las infracciones graves o con intencionalidad manifiesta, siendo pasibles de una multa pecuniaria de 10 (diez) UR (Unidades Reajustables), sin perjuicio de la exigibilidad de retroversión de las mismas y adecuación a la norma, cuando correspondiere.

ARTICULO 27°. Multas a la Propiedad Inmueble (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los propietarios de inmuebles que incurran en infracciones a la ordenanza, serán pasibles de sanciones pecuniarias según motivos e importes que se expone, quedando la sanción aplicada a la propiedad inmueble:

A. Multas por obras sin permiso: el propietario de toda obra en ejecución, cualquiera sea el avance, que se detecte sin el correspondiente permiso de construcción aprobado, será pasible de una sanción pecuniaria, de acuerdo al área relevada de construcción y el valor unitario correspondiente, conforme a la siguiente escala y valores:

- a.1 para superficie hasta 100 metros cuadrados, se liquidará una multa equivalente a 0,15 UR por metro cuadrado
- a.2 para superficies mayores a 100 metros cuadrados y menores a 200 metros cuadrados, se liquidará una multa equivalente a 0,25 UR por metro cuadrado
- a.3 para superficies mayores a 200 metros cuadrados se liquidará una multa equivalente a 0,30 UR por metro cuadrado. El acta de aplicación de la multa, implicará la inmediata paralización de los trabajos, hasta haber abonado la misma y obtenido la aprobación del Permiso de Construcción correspondiente.

En caso omiso de paralización de las obras se formalizará la reiteración de la multa y acciones pertinentes a efectos de asegurar el estricto cumplimiento de la cesación de actividad.

B. Carecer de cartel de identificación de obra o planos aprobados en obra, multa de 5(cinco) Unidades Reajustables.

C. Omisión de solicitud de Inspección Final: cuando se detecte la omisión de la solicitud de inspección final con ocupación de la edificación o incumplimiento de plazos para solicitar reválida, el titular del inmueble será pasible de la aplicación de una sanción económica, de acuerdo al destino de la edificación, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos omitidos.

Corresponderá una sanción pecuniaria de:

- a) En vivienda individual 10 (diez) UR
- b) En viviendas colectivas 5 (cinco) UR por unidad
- c) En locales comerciales 10 (diez) UR
- d) En locales industriales de hasta 1000m2 edificados 20 (veinte) UR
- e) En locales industriales de más de 1000m2 edificados 40 (cuarenta) UR

Las viviendas realizadas al amparo a los programas y Ordenanza de Vivienda de Interés Social, quedarán exoneradas de estas sanciones.

D. Barreras: cuando se verifique instalación de barreras de obra en la vía pública, sin la previa autorización, u omisión en el pago de tasas administrativas por concepto de autorización de barreras otorgadas, se aplicará una sanción pecuniaria equivalente a la tasa administrativa de un mes, más una multa de 1 UR por metro lineal de barrera.

E. Cercos: La omisión al apercibimiento de construir cercos obligatorios, será penada con una multa de 5 Unidades Reajustables para predios urbanos o suburbanos menores o iguales a 500 metros cuadrados, para áreas superiores, se incrementará a razón de 5 UR cada 500 metros cuadrados o fracción. Previo a la aplicación de la sanción se notificará la obligación de construcción del mismo, otorgándose un plazo de 20 días para formalizar solicitud de autorización y su construcción.

F. Veredas: constatadas omisiones en la realización de veredas, ya sea por carencias, materiales, irregularidades o falta de mantenimiento, en perjuicio de la libre y segura circulación peatonal, las oficinas competentes notificarán al titular del inmueble enfrentado, la obligación del cumplimiento de la presente normativa, otorgándosele un plazo de 30 días. Vencido dicho plazo, sin apercibimiento alguno de las obligaciones intimadas, se procederá a formalizar procedimiento de multa equivalente a 0,25 UR por metro cuadrado. En áreas urbanizadas consolidadas, la multa a aplicar por omisiones relevadas, será de 0,5 UR por metro cuadrado. No habiéndose cumplido dentro de los plazos las obras, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias, la Intendencia podrá proceder a la construcción de la vereda y/o murete si correspondiere, cubriendo los gastos que ellos demande, a cargo del propietario del inmueble.

G. Multas por movimientos de suelo sin permiso.

El propietario de toda obra de modificación física en el terreno sin permiso aprobado, cualquiera sea el avance, será pasible de aplicación de sanción pecuniaria de acuerdo al volumen relevado de terreno modificado (extracción, traslado o agregado de material) equivalente a 0,5 UR por metro cúbico. El acta de aplicación de la multa, implicará la inmediata paralización de los trabajos, hasta haber abonado la misma y obtenido la aprobación del permiso correspondiente.

En caso omiso de paralización de las obras se formalizará la reiteración de la multa y acciones pertinentes a efectos de asegurar el estricto cumplimiento del cese de la actividad."

ARTICULO 28°. Liquidación de Multas

El cincuenta por ciento (50%) del importe de las multas aplicadas por infracciones a la presente Ordenanza serán liquidados a favor de los funcionarios que hayan intervenido en los procedimientos y el 50% (cincuenta por ciento) restante a Rentas Generales.

El cincuenta por ciento (50%) del importe de las multas estipulado a distribuir, será destinado a:

a) Funcionarios de la Dirección de Gestión Territorial, que hayan detectado, relevado y documentado la infracción, dentro de sus funciones específicas de regulación y vigilancia de las disposiciones sobre la edificación, ó

Funcionarios dependientes del Cuerpo Inspectivo Canario, cuando hayan detectado, relevado y documentado de por sí, situaciones de infracción a la Ordenanza, documentado y notificado en el ámbito de sus cometidos inspectivos de vigilancia e inspección. No quedarán incluidas en la distribución de importes de multas, aquellas intervenciones propias del Cuerpo Inspectivo Canario, por mandato de terceros, en que se realicen actuaciones de intimación o notificación de situaciones ya detectadas.

CAPITULO IV: **REGULARIZACIÓN, INFRACCIONES Y TOLERANCIAS**

ARTICULO 29°. Regularización de Edificaciones (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las edificaciones existentes, a regularizar parcial o totalmente, deberán estar comprendidas en su regulación, en el marco normativo vigente para su autorización.

Las edificaciones con infracciones consumadas con anterioridad al año 1974, podrán ser autorizadas en carácter precario y revocable sin mérito de recargo alguno de tributos inmobiliarios, previa autorización de solicitud de tolerancias.

Las edificaciones en infracción posterior al año 1974 se regularán de acuerdo a las condicionantes del presente capítulo. No obstante ello, en general, las infracciones de menor cuantía que no afecten a terceros, ni condiciones higiénico sanitario de uso y funcionamiento de la edificación y sus instalaciones, de difícil retroversión a criterio de las oficinas técnicas, podrán autorizarse en carácter precario y revocable, sujeta a la adecuación de las mismas ante toda nueva intervención de obras según se estipula en artículo 32, previa autorización de solicitud de tolerancias.

Se entiende por tolerancias la admisión de condiciones constructivas que excedan las previsiones de las normativas aplicables, dentro de límites aceptables que no afecten los valores urbanos o las condiciones de habitabilidad y seguridad, ni afecten sustancialmente los objetivos de la norma. La tramitación de la tolerancia se realizará a solicitud fundada del propietario y del técnico debidamente autorizado por éste y podrá ser aprobada o rechazada por los distintos niveles jerárquicos en las condiciones de la reglamentación respectiva.

Se consideran con afectación a terceros, los emplazamientos en un predio que generen infracción a los parámetros urbanísticos establecidos por la norma, así como todo perjuicio producido a predios colindantes.

Las tolerancias por las infracciones a las normas por elementos físicos, construcciones o instalaciones sanitarias, serán valoradas, aceptadas o rechazadas por la Dirección de Gestión Territorial o sus delegadas, en base a su cuantía, gravedad y la clasificación de infracciones que se describe a continuación:

1. Infracciones de Menor Cuantía

Cuando por razones de proyecto de obras de reforma, ampliación o regularización de edificaciones existentes, no sea posible el cumplimiento estricto de parámetros mínimos de regulación establecidos en los Capítulos X y XI, se podrá admitir tolerancias del 5 %(cinco por ciento) en medidas lineales y de superficie, las cuales podrán beneficiar hasta en 2 (dos) tolerancias por unidad locativa, siempre que no afecten la higiene ni funcionalidad del local en que se aplica.

2. Infracciones Leves.

1. Cambio en las condiciones de habitabilidad en el interior del edificio que no supongan aumento del área edificable, que superen los valores establecidos para las tolerancias de menor cuantía, que no signifiquen afectación a terceros, asumiendo el técnico patrocinante que no se alteran las condiciones de seguridad.

2. Área insuficiente de compensación en zona "edificandi" por ocupaciones de retiros, que no supere el factor de ocupación del suelo (FOS) en la totalidad del predio.

3. Infracciones Medias.

1. Invasión de retiro lateral y/o posterior, sin ganancia de área edificable, con altura reglamentaria de acuerdo a la norma, siempre que no se supere el factor de ocupación del suelo (FOS) en la totalidad del predio.

2. Exceso de factores de ocupación máximos o invasión de retiros laterales y posteriores, en cuantía menor o igual al 15%.
3. Invasión de retiro lateral a distancia menor a 5 metros respecto a la línea de retiro frontal, sin superar las alturas máximas admisibles en retiro lateral.
4. Área compensatoria insuficiente en zona "edificandi", que supere el factor de ocupación del suelo (FOS) en la totalidad del predio.
5. Retiro voluntario a predio lindero menor a un metro.
6. Distancia menor al mínimo normativo de depósito sanitario a lindera con otro predio privado.

Las tolerancias a infracciones denominadas medias serán pasibles del gravamen del 15 % de recargo anual en la contribución inmobiliaria por la obra en infracción establecido en el artículo 30 de la presente norma cuando se trate de uso residencial y del 50 % en otro uso.

Serán de consideración del Ejecutivo Departamental, para su rechazo u otorgamiento de tolerancia.

4. Tolerancias a infracciones Relevantes

1. Invasión de retiro lateral y/o posterior con altura no reglamentaria.
2. Invasión de retiro frontal.
3. Exceso respecto a alturas o gálibo máximos admisibles.
4. Exceso de factores de ocupación máximos o invasión de retiros laterales y posteriores, en cuantía mayor al 30 %.
5. Acumulación de infracciones de carácter medias.
6. Distancia menor al mínimo normativo de piscinas a lindera con otro predio privado.

En caso de otorgamiento de tolerancia a infracciones denominadas relevantes, aplicará un gravamen del 30 % de recargo anual en la contribución inmobiliaria por la obra en infracción, establecido en el artículo 30 de la presente norma cuando se trate de uso residencial y del 100 % en otro uso.

Para su otorgamiento, se deberá contar con anuencia del Legislativo Departamental al respecto, el que podrá establecer gravámenes mayores.

ARTICULO 30°. Requisito de Adecuaciones y Tolerancias con Gravamen (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

El propietario de la finca, deberá obligatoriamente proponer y realizar las obras de adecuación o demolición de construcciones en infracción, ajustándolas a lo dispuesto por la normativa vigente. En caso que, bajo fundados argumentos técnicos, las edificaciones con infracciones con perjuicios a terceros, posteriores al 1/1/1974 y con antigüedad mayor a dos años, que no puedan ser adecuadas o acondicionadas a las ordenanzas vigentes dentro del plazo de 90 días, el padrón quedará gravado con un complemento de recargo anual en la contribución inmobiliaria por la obra en infracción, que se liquidará con los tributos inmobiliarios, hasta tanto se resuelva favorablemente la situación denunciada.

- 1) Constituirán contextos de aplicación de un incremento equivalente del 15% (quince por ciento) al 30% (treinta por ciento) según la entidad de la infracción, con motivo de infracciones a terceros:
 - Viviendas en Régimen Común.
 - Viviendas en Régimen de Propiedad Horizontal.
 - Situaciones de incorporación a Propiedad Horizontal con unidades de vivienda en infracción.
- La intendencia reglamentará la aplicación de recargos a las unidades en propiedad horizontal involucradas.

- 2) Constituirán contextos de aplicación de un recargo equivalente del 50% (cincuenta por ciento) al 100% (cien por ciento) según la entidad de la infracción, con motivo de infracciones a terceros:
 - Las edificaciones en infracción con destino comercial, industrial, de servicios o socialcultural, tanto en régimen común como en propiedad horizontal.
- La intendencia reglamentará la aplicación de recargos a las unidades en propiedad horizontal involucradas.

ARTICULO 31°. Excepciones (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Quedan exceptuadas de los gravámenes de la presente ordenanza todas aquellas viviendas que cumplan con las siguientes condiciones:

- A. que sea declarado por el propietario como única propiedad en todo el territorio nacional.
- B. que la vivienda sea de carácter económico entendiéndose por tal aquella vivienda que satisfaga para una familia el mínimo habitacional y cumpla las siguientes condiciones:
 - B1. que su área habitable esté de acuerdo a las establecidas por la Intendencia de Canelones para Vivienda Económica.
 - B2. que las características de los materiales de construcción empleados y sus terminaciones se alineen a los permitidos para la Vivienda Económica.

Toda futura obra de ampliación, reforma o refacción de la edificación, quedará condicionada a su retroversión de las infracciones incurridas en área "non edificandi", según artículo 32

ARTICULO 32°. Adecuaciones de Edificaciones (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Toda regularización, ampliación o reforma de edificaciones existentes con infracciones a la ordenanza vigente o con antecedentes aprobadas en carácter precario y revocable sujetas a "adecuación de edificaciones" -artículo 32-, deberá contemplar obligatoriamente una propuesta de adecuaciones de edificaciones, de manera de revertir las infracciones incurridas y previo a la consideración de toda gestión de autorización. No obstante ello, podrán autorizarse propuestas cuando:

- a) la suma de las áreas de ampliación no superen el 20% del área inicialmente edificada.
- b) Podrán autorizarse reformas, siempre que se reviertan las infracciones que generaron la precariedad, en el área de la reforma propuesta.

No se aprobarán proyectos o regularizaciones donde se agraven las infracciones que dieron lugar a la precariedad o donde se propongan nuevas infracciones.

El sellado de gráficos contemplará en forma clara y evidente la condición de "Precario y Revocable" y su referencia a la Resolución Administrativa o actuación que le dio origen detallando las infracciones consideradas.

ARTICULO 33°. Solicitud y Declaración de responsabilidades

En toda solicitud de consideración de tolerancia por obra realizada en infracción, el técnico y/o propietario asumirán, a través de formalidad de Declaración Jurada, las responsabilidades civiles y técnicas que le correspondan, de acuerdo a las intervenciones en las mismas, las que quedarán debidamente expresadas y delimitadas.

ARTICULO 34°. Delimitación de Responsabilidades

La Intendencia de Canelones, deslinda toda responsabilidad legal por la exigencia de adecuaciones y demoliciones de obras en infracción, realizada sin permiso, no siendo de recibo reclamo alguno sobre indemnización de clase o especie alguna. Las responsabilidades civiles y legales emergentes de infracciones entre terceros, deberán dilucidarse en el ámbito privado, entre las partes actuantes.

ARTICULO 35°. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de antigüedad (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las edificaciones a regularizar, con menos de dos años de antigüedad con infracciones por invasiones de retiros no edificandi, ocupaciones mayores a las permitidas o afectaciones a terceros, no serán de aprobación mientras se mantengan las condiciones de infracción estando sujetas a la aplicación de una multa equivalente al 100% (cien por ciento), de las tasas que le hubiera correspondido abonar, en el caso de vivienda, y del 200% (doscientos por ciento) cuando se trate de un establecimiento comercial y/o industrial, además de quedar sujetas a la aplicación de los recargos del valor de la contribución inmobiliaria, de acuerdo al artículo 30 de la presente ordenanza.

En caso fundamentado de limitaciones en la retroversión de las infracciones incurridas, la documentación de dichas edificaciones tendrá carácter de "Aceptado" en forma: provisoria, precaria y revocable, sin mérito de aprobación ni habilitación y con el recargo correspondiente, hasta tanto se den las condiciones de adecuación reglamentarias exigidas por las infracciones incurridas o se modifiquen las normas que las afectan.

TITULO SEGUNDO:

DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**CAPITULO V:
DE LA VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN**

ARTICULO 36°. Servidumbre de Alineación

Toda edificación que se construya o existente con frente a la vía pública quedará sujeta a la existencia o no de servidumbres de alineación frontal. Cuando se proyecten realizar modificaciones de obra en edificaciones existentes, las mismas deberán contemplar las afectaciones por alineaciones vigentes, no permitiéndose obras de consolidación de edificaciones en área "non edificandi".

ARTICULO 37°. Altura sobre la acera o retiro frontal

Los edificios cuya fachada se proyecte realizar en la línea oficial de alineación sobre la vía pública no podrán traspasar la misma con cuerpos o elementos salientes o volados a altura menor a 2,80 metros del nivel medio de las rasantes de la acera. Se permitirá dentro de dicha altura elementos constructivos salientes de hasta 5 centímetros cuando la vereda sea menor o igual de tres metros, y 10 centímetros para veredas mayores, entendiéndose como tales zócalos, revestimientos, molduras, pilastras, etc. Cuando la edificación se emplace sobre retiro frontal non edificandi se permitirá una ocupación máxima de 10 centímetros con dichos elementos, incorporados a la construcción.

ARTICULO 38°. Volado sobre la acera o retiro frontal

Por sobre los 2,80 metros de altura referidos en el Artículo precedente, el límite máximo de todos los salientes que forman parte integrante de la fachada, como ser balcones abiertos o cerrados, bow windows, logias o elementos arquitectónicos análogos estará determinado por un plano vertical paralelo al plano de alineación trazado a la distancia de un metro para los edificios situados en las calles de un

ancho menor de diez metros de distancia entre los planos indicados anteriormente. Podrá aumentarse en cinco centímetros por cada metro que exceda en ancho de la calle de diez metros, sin poder pasar en ningún caso de un metro cincuenta centímetros de volado. El saliente tendrá que ser en todos los casos de 0,40 metros menor al ancho de la acera. Cuando la servidumbre de alineación se define a partir de un "retiro non edificandi", regirá igual parámetro de altura mínima de 2,80 metros libres sobre el nivel de acera, y 1,50 metro de saliente máxima, independiente del ancho de calle.

ARTICULO 39°. Cuerpos Salientes

Los cuerpos salientes, entendidos como tales las partes abiertas o cerradas que sobresalen de la alineación de fachada, sobre el nivel de planta baja deberán ceñirse en toda su altura al vuelo máximo fijado para el artículo anterior. La superficie de ocupación máxima de los cuerpos salientes cerrados será un 75% de la superficie de fachada, por nivel o compensada por la totalidad de la misma, con prescindencia de la planta baja. Sobre las ochavas, los cuerpos salientes podrán ocupar su altura total. Las aristas exteriores de cualquier cuerpo volado deberán distar de las líneas divisorias entre propiedades por lo menos una magnitud igual a su vuelo, cuando se proyecten sobre la vía pública. Cuando los cuerpos salientes vuelen sobre retiro frontal "non edificandi", deberán retirarse un mínimo de 1,50 metros de la línea divisoria de propiedad siempre que no exista retiro lateral obligatorio.

ARTICULO 40°. Elementos Salientes

Se considerarán como "elementos salientes" a las partes constructivas adosadas a la edificación, no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, cuya disposición se regulan.

Los aleros y marquesinas ornamentales voladas sobre planta baja deberán respetar la altura mínima de rasante de acera, así como volado máximo especificado para cuerpos salientes. Cuando los mismos se encuentren entre los 2,10 metros y 2,80 metros de alto, solo podrán sobresalir un máximo de 25 centímetros.

Los elementos accesorios en planta baja, constituidos por dispositivos de canalizaciones o soportes adosados a la fachada, no podrán sobresalir más de 10 centímetros.

Los elementos constructivos conformados por molduras, zócalos, revestimientos parciales, etc. no podrán sobresalir de la alineación de fachada más de 10 centímetros.

ARTICULO 41°. Subsuelos

Cuando en una edificación se proyecten construcciones a nivel inferior al de la acera, no podrá ultra pasarse la línea de la vía pública. Asimismo no podrá invadirse con subsuelo alguno la zona "non edificandi" de retiro frontal.

El nivel de cielorraso del subsuelo, para definirse como tal, no podrá tener una altura mayor a 1,00 metro en cualquier punto de la rasante de la acera, definida.

ARTICULO 42°. Marquesinas Adosadas

Las marquesinas o aleros adosados a las edificaciones sobre la vía pública (sin apoyo sobre ésta) se colocarán a una altura mínima de 2.80 metros sobre el nivel de la acera y su vuelo máximo será siempre menor en 40cmts.(cuarenta centímetros) al ancho de la acera, y 2,80 metros total. Las aguas deberán ser recogidas para que se vierta en la vía pública por medio de caños de bajada y canalizadas por debajo de la acera hasta el cordón, siempre que su superficie no supere los 20 metros cuadrados.

Cuando las marquesinas adosadas a edificaciones consolidadas, se instalen sobre retiro frontal "non edificable", se retirarán de los linderos igual magnitud que su vuelo, en similares condiciones de "volado". La autorización de instalaciones de marquesinas, serán de carácter precario y revocable, no constituyéndose como elemento consolidado del permiso de construcción.

ARTICULO 43°. Referencia de Rasante (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Para predios eventualmente llanos, la altura máxima edificable de un predio se definirá a partir del nivel del cordón o nivel natural de la vereda en el punto medio de su límite frontal, constituyendo el mismo la referencia altimétrica para construcciones en el resto del predio.

En los predios que presenten una conformación topográfica irregular, la altura máxima edificable se medirá a partir de la rasante definida entre los niveles del punto medio de la línea frontal sobre la vereda y del punto medio de la línea divisoria posterior. Dicha altura máxima se definirá sin tomar en cuenta la altura o depresión que pueda quedar dentro del plano rasante.

En caso de no existir vereda, se tomará como referente la cota +0,15 m sobre el nivel de pavimento vehicular (calzada). La ordenanza y los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán las alturas máximas de la edificación y los elementos permisibles sobre esta.

ARTICULO 44°. Nivel del Umbral

La altura mínima de umbral (nivel de piso terminado de acceso en planta baja), en edificaciones emplazadas en predios con afectaciones de retiro frontal obligatorio, será de 30 centímetros por sobre el nivel de referencia del predio.

En predios sin afectación alguna de retiro frontal, los niveles de umbrales serán:

- a) En edificios destinados a locales comerciales a emplazar sobre la línea de propiedad, 0,10 metros mínimo sobre el nivel de referencia, contemplándose rampas de accesibilidad.
- b) En edificios de vivienda colectiva a emplazar sobre la línea de propiedad, 0,10 metros mínimo sobre el nivel de referencia para el acceso colectivo, contemplándose rampas de accesibilidad.
- c) En edificios de vivienda en general u otro destino, proyectado con retiro voluntario, 0,10 metros mínimo para umbral de acceso, sin perjuicio de rampas de accesibilidad exigibles.

Los eventuales desniveles entre “rampa” y “umbral” no deben tener una altura superior a 2cm, y deben ser biselados o redondeados.

ARTICULO 45°. Referentes de alturas

La altura máxima de la edificación quedará definida entre el nivel de referencia de la rasante del predio y el nivel superior de azotea, en cubiertas horizontales o, en cubiertas inclinadas, en la intersección del plano de la cubierta con la alineación de la fachada. Cuando se dispongan terrazas sobre la alineación vigente, se admitirá, por sobre la altura máxima permitida, la construcción de una baranda de seguridad de una altura máxima de un metro.

Cuando se dispongan cubiertas inclinadas sobre la alineación de edificaciones, la misma deberá quedar inscrita en el galibo de 45° de regulación, y no podrá superar su cumbre los 3,00 metros de alto, rigiendo iguales parámetros altura, área y retiro de linderos para la disposición de edificaciones e instalaciones accesorias precedentemente estipuladas.

ARTICULO 46°. Edificios Públicos

Los edificios públicos, en general, quedarán sujetos al requisito de Permiso de Construcción, así como a las regulaciones edilicias y de seguridad e higiene dispuestas en la presente Ordenanza. No obstante ello podrán tomarse en consideración viabilidades y compatibilidades urbanísticas de proyectos de arquitectura, de carácter emblemático, que se aparten sustancialmente de las presentes disposiciones, las cuales quedarán sujetas en el régimen jerárquico de excepción.

CAPITULO VI :

DE LOS SISTEMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 47°. Definición (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

"Las afectaciones urbanísticas que se establecerán en los Capítulos VI y VII serán de aplicación en la totalidad del departamento, siempre que los instrumentos de Ordenamiento Territorial no dispongan lo contrario.

Sin perjuicio de lo precedentemente expresado se verificarán, en toda situación, las afectaciones particulares de los predios por concepto de ensanches, expropiaciones, trazados de vías férreas, inundabilidad, servidumbres legales, de agua, de electricidad, así como toda otra afectación legal que exista o se cree."

Artículo 48°. Sistema de Ordenación Urbanística (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las afectaciones a considerar comprenderán:

- a) la alineación de las edificaciones y las afectaciones de retiros,
- b) la definición volumétrica y altura de la edificación y, el uso y la ocupación del suelo..

Artículo 49°. Clasificación de suelos (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

La categoría primaria de suelos corresponde a las definiciones establecidas por la Ley N°18308:

- a) Suelo Urbano
- b) Suelo Suburbano
- c) Suelo rural..

Artículo 50°. Definiciones y usos del suelo (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las definiciones y usos del suelo en el departamento de Canelones, serán las que se establezcan por los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes. En correspondencia con las clasificaciones de suelo precedentemente expuestas, definiciones y usos referidos, se entenderá por:

1. Suelo urbano. El suelo urbano comprende aquellas partes del territorio del departamento de los centros poblados. Comprende áreas amanzanadas y fraccionadas, tanto las que poseen las infraestructuras y servicios en forma regular y total como aquellas áreas parcialmente urbanizadas que se pretenden consolidar como tales. Se distinguen en el suelo urbano las tres subcategorías particulares:

a. Suelo urbano consolidado. Comprende áreas y zonas del territorio en áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas. Se caracterizan por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.

b. Suelo urbano no consolidado. Comprende el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos por el instrumento. Pueden ser áreas que no cuenten con red de saneamiento, o drenaje de aguas pluviales, o que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización.

2. Suelo suburbano. Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, en la que los instrumentos no expliciten la intención de su posterior transformación de suelo urbano según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las habitaciones, turísticas,

residenciales, deportivas, recreativas industriales, de servicio, logística o similares; con independencia de la dotación de infraestructuras preexistentes en el entorno.

Se distinguen dentro de los suelos suburbanos:

a) Suelo suburbano preferentemente habitacional. Comprende aquellas fracciones del territorio de suelo suburbano destinadas a residencias permanentes y/o ocasionales.

b) Suelo suburbano de uso preferentemente turístico. Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultural o comercial y/o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario.

c) Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio. Se define suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios, a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directa o indirectamente a actividades industriales, logísticas y de servicios.

d) Suelo suburbano en producción. Se puede categorizar como suelo suburbano en producción a aquellas fracciones que efectivamente se encuentren en producción agropecuaria, forestal, extractiva o similar y se localicen en áreas o partes de territorio categorizadas en general como suelo suburbano por predominar usos, actividades e instalaciones de tipo urbano. El propietario deberá demostrar fehacientemente esta situación, a los efectos de su recategorización como suelo suburbano en producción.

Esta subcategoría se podrá aplicar en el caso de fraccionamientos aprobados no consolidados en ámbitos del territorio predominantemente destinados a producción agropecuaria, forestal o similar y que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido. Solamente se podrá autorizar la edificación mediante un plan especial que proceda al reordenamiento, reagrupación y reparcelación del ámbito.

3. Suelo rural. El suelo rural comprende aquellas partes del territorio del departamento destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico.

Los suelos rurales no pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamientos o amanzanamientos con propósito residencial o de ocio, sin proceder a su previa transformación.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, cualquier otra edificación requerirá de la autorización correspondiente.

CAPITULO VII:

AFECCIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 51°. Servidumbres “non edificandi” (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las servidumbres “non edificandi” quedan definidas a partir de las limitaciones totales de realización de edificaciones dispuestas por las ordenanzas en general, los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y las disposiciones legales vigentes, salvo restricciones mayores dispuestas o que se dispongan a futuro bajo expresa resolución administrativa.

ARTICULO 52°. Servidumbre “non edificandi” frontal (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

En zonas con retiro frontal vigente, en general y condicionado a las consideraciones expuestas en el artículo anterior, regirán las siguientes servidumbres “non edificandi”:

a) Sobre calles de hasta 20 metros de ancho, retiro frontal de 5 (cinco) metros de ancho entre la línea de edificación y la alineación o límite del predio con la vía pública.

b) Sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, retiro frontal de 10 metros.

c) Sobre ramblas costaneras, caminos y rutas nacionales en zonas urbanizadas, el retiro frontal será de 15 metros o el que establezca la norma nacional o departamental vigente.

d) Sobre calzadas de servicio constituidas sobre avenidas, ruta interbalnearia, caminos, y extensiones de rutas nacionales en zonas urbanizadas: retiro frontal de 10 (diez) metros.

e) En predios urbanizados con anterioridad al trazado de la ruta interbalnearia y afectados oportunamente por expropiación de la misma, se considerará una alineación de retiro frontal de 5 metros cuando las condiciones de edificaciones afecten la disponibilidad del mismo para construir, y siempre que la situación comprometa a la mayoría de los predios de la cuadra.

Cuando exista una transformación de caminos rurales, caminos nacionales o rutas en avenidas o caminos departamentales, regirá el retiro frontal de éstos últimos, sin perjuicio del mantenimiento de las alineaciones consolidadas existentes.

Acordamiento:

Se define por "acordamiento" el procedimiento formal conducente al logro de la continuidad de la imagen urbana de las nuevas construcciones, a realizar junto a edificaciones consolidadas por alineaciones existentes. Se contemplará el acordamiento a retiros o a alturas de otras edificaciones, siempre que cuente con informe urbanístico favorable.

El régimen de acordamiento a otras edificaciones podrá ser de aplicación cuando alguna de las construcciones líderes a la propuesta ocupe retiro frontal o supere la altura permitida por la normativa. A efectos de la determinación del acordamiento, se considerarán los siguientes parámetros de evaluación:

- La alineación de los linderos al predio de referencia. El régimen de acordamiento en ocupación de retiro frontal o altura, podrá tomar las alineaciones de ambos linderos. En caso de ser diferentes, dicha diferenciación resolverá dentro del predio.
- La implantación predominante en las edificaciones de la cuadra, siempre que favorezca la consolidación de un frente urbano homogéneo.
- Las edificaciones a las cuales puede acordarse deberán ser construcciones consolidadas. No estarán incluidos en esta posibilidad sitios con régimen normativo especial o singular. En estos casos se deberán llevar adelante los procesos de gestión correspondientes.

ARTICULO 53°. Elementos constructivos permisibles en retiro frontal

En el retiro frontal, en la alineación del predio sobre la vía pública, se permitirá en carácter precario y revocable y con independencia de la autorización de las edificaciones en el mismo, la instalación de elementos de cierre de seguridad de la propiedad y protección y vigilancia de accesos de acuerdo a los elementos, características y parámetros que se expresan. La solicitud de autorización se gestionará en forma anexa con la documentación del permiso de construcción (obra nueva), regularización de obras existentes en el predio, o en forma individual acompañada de ubicación, detalles gráficos y antecedentes de edificaciones en el predio, de existir. Se identifican como permisibles realizar, autorización previa mediante:

1. Pilastras. Ejecución de pilastras de mampostería, para sujeción de rejas o verjas, de sección 0,40x0,40 metros y altura 2,20 metros, ambas máximas. Cuando por razones de soportes de medidores de servicios públicos se requiera mayor sección, se permitirá la construcción de hasta 1 pilastra de mayor tamaño, el que no podrá ser 0,25 metro mayor que el ancho del medidor, fuera de la línea de ochava, en caso de predio esquina

2. Pórticos. La conformación de pórticos de accesos, en predios urbanizados, a disponer en la alineación con la vía pública, se permitirá condicionada a:

2.1. Cubierta

Ancho (paralelo al frente): 1,00 metro, máximo.

Superficie: 4,00 metros cuadrados, máximo.

2.2. Altura

Cubierta horizontal: 2,40 metros, máximo.

Cubierta inclinada: 2,70 metros, máximo.

2.3. Volado sobre la vía pública, 0,20 metro, máximo.

2.4. Pilastras de apoyo de cubierta:

Sección máxima 0,40 x 1,00 metro de profundidad (perpendicular al frente)

2.5 Separación de predio lindero: mínimo 1,00 metro.

3. Pérgolas. La instalación de pérgolas, consideradas realizar con elementos livianos, desmontables y sin cubierta alguna, se permitirán realizar en área de retiro frontal, condicionadas a:

3.1. Superficie de ocupación máxima 18 m².

3.2. Opacidad horizontal máxima 20% mínimo.

3.3. Altura máxima: 2,40 metros.

3.4. Pilares de apoyo, desmontables.

4. Cabinas de vigilancia: Se autorizará la instalación de cabinas de vigilancia y control de acceso personal en retiro frontal, condicionado a ser realizadas en materiales livianos, desmontables, en caso de requerirse, en un plazo menor a 48 horas, y poseer una superficie máxima de 2 metros cuadrados.

5. Controles de entrada: En predios de superficie igual o mayor a 5000 metros cuadrados será de admisión la ocupación de retiro frontal (con edificaciones de carácter desmontable y/o compromiso de propietario de padrón referido a su liberación en caso de ser requerido por la Comuna) en hasta un área de 10 m² con destinos a garitas de seguridad, accesos.

6. Piscinas. Se autorizará el emplazamiento de piscinas en retiro frontal, en carácter precario y revocable. No se autorizarán piscinas de hormigón y el nivel de pelo de agua no superará el nivel +0,50 metros.

ARTICULO 54°. Compensación de áreas edificables en retiros. (Decreto N°90/15 Resol. N°15/02959)

En los espacios afectados por servidumbres laterales y posteriores “non edificandi”, se permitirá su ocupación parcial con construcciones destinadas a locales habitables o no habitables, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida. Distarán estas construcciones 5 metros de la línea de retiro frontal, a excepción de porches, pérgolas, voladizos y cobertizos abiertos. No podrá construirse salientes o balcones invadiendo los retiros laterales en planta alta;

Artículo 55. Ocupación del suelo.

Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial determinarán los valores máximos de ocupación de aplicación para los distintos suelos y usos, a través de parámetros de FOS (Factor de Ocupación del Suelo), FOT (Factor de Ocupación Total), FOS V (Factor de Ocupación del Suelo Verde) y FOSS (Factor de Ocupación del Subsuelo).

Definiciones:

FOS (Factor de Ocupación del Suelo): comprende el área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOT (Factor de Ocupación Total): comprende la totalidad del área edificada contabilizándose el total de los niveles sobre el nivel natural del suelo, incluyendo locales habitables y no habitables indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOSV (Factor de Ocupación del Suelo Verde): comprende el área del terreno que asegura la permeabilidad del suelo y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOSS (Factor de Ocupación del Subsuelo): corresponde a el área edificada por debajo del nivel natural del terreno comprendiendo subsuelos y ó medios niveles, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

Las áreas afectadas por retiros y las edificables no construidas, deberán ser tratadas de manera de permitir la máxima permeabilidad de aguas pluviales en el suelo natural.

En los casos en que el FOSV no cumpla con el parámetro establecido por norma, por razones fundadas, se deberá proponer y efectuar las obras necesarias de laminación o amortiguación del caudal que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica, no siendo de aceptación la solicitud de tolerancia por el incumplimiento de este requerimiento.

Las superficies permeables serán aquellas que posibiliten infiltración de aguas de lluvia al terreno, como ser césped o arena.

Será considerada área impermeable toda aquella superficie que, estando recubierta por pavimentos, no permita la infiltración al terreno.

Los pavimentos que favorezcan la infiltración del agua de lluvia al terreno como adoquines, pavimento articulado de hormigón, pavimento tipo “greenblock” (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, piedra partida suelta, serán contabilizados a los efectos del FOSV como cincuenta por ciento (50%) de área impermeable.

La Intendencia definirá a través de la reglamentación, las áreas urbanizadas de aplicación, las medidas a adoptar de acuerdo a las dimensiones de los predios a aplicar, el factor de permeabilidad mínimo exigible para cada caso y toda otra medida técnica de condicionamiento de los desagües de pluviales a la vía pública.”

Artículo 56°. Densidad de Ocupación Habitacional (Decreto N°90/15 Resol. N°15/02959) (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

A los efectos de las disposición de unidades habitacionales en un predio, tanto en régimen común como en propiedad horizontal, regirán las siguientes limitaciones de cantidad de viviendas en “desarrollo horizontal” por área de predio disponible. Se dispondrán los parámetros de ocupación habitacional de acuerdo al uso del suelo de implantación.

A. Desarrollo Vertical de Unidades.

Cuando las distintas unidades habitacionales proyectadas se desarrollen “en vertical” (niveles en altura), la cantidad de unidades permitidas en los niveles superiores a planta baja no podrán superar por nivel la relación establecida para planta baja.

B. Tolerancia.

Se admitirá una tolerancia de hasta un 5% (cinco por ciento) de las áreas por unidad detalladas, cuando sea imposible obtener un coeficiente entero entre la cantidad de viviendas por superficie.

Para el caso de las “Viviendas de Interés Social”, se permitirá aumentar la densidad ocupacional máxima en un 25 % (veinticinco por ciento), con estudio previo de sus impactos en la viabilidad de emplazamiento. Sin perjuicio de ello, regirán los parámetros de ocupación del suelo estipulados precedentemente.

Artículo 57°. Suelo Urbano Consolidado (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Se define como ámbito de regulación del presente artículo, las áreas del territorio del departamento integradas por los centros poblados, fraccionados, con infraestructuras y servicios en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos, conforme a lo establecido por la norma legal.

Se identifican, a los efectos de su regulación las siguientes zonas:

a) Cascos urbanos 1

Comprende a esta identificación los cascos urbanos históricos delimitados por la Intendencia, de las localidades de Canelones, Santa Lucía, Pando, Las Piedras y La Paz, con la totalidad de los servicios de infraestructura urbana.

Afectaciones: Los predios sitios en los cascos urbanos 1, con la totalidad de infraestructura de servicios, quedan afectados por los siguientes:

Retiro frontal: no quedarán afectados de retiro frontal las edificaciones de hasta dos niveles con un máximo de 6 metros de altura. Sobre este nivel deberán de retirarse las mismas 5 metros de la línea de propiedad.

Retiros laterales: no tendrán afectaciones de retiro lateral.

Retiro posterior: no serán exigibles afectaciones de retiro posterior. Las edificaciones de hasta dos niveles con un máximo de 6 metros de altura. Sobre este nivel deberán de retirarse las mismas 5 metros del deslinde posterior.

Alturas de la edificación: la altura de la edificación permitida en suelo urbano consolidado delimitado, se establece en 6 niveles habitables, con un máximo de 18 (dieciocho) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde su perímetro superior, con un máximo de 5,00 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 100% (cien por ciento)

Factor de Ocupación Total 460% (cuatrocientos sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 100% (cien por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 0% (cero por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento veinte (Área del predio/120).

El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

b) Centros urbanos 1

Comprende a esta identificación las demás áreas urbanas del departamento que posean retiros y cuenten con la totalidad de los servicios de infraestructura urbana.

Afectaciones: Los predios sitios en los centros urbanos genéricos quedan afectados por:

Retiro frontal:

a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

c) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frentes mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros. Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 4 niveles habitables, con un máximo de 12 (doce) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45°.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 240% (doscientos cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (Área del predio/150). El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

c) Centro urbano- balneario

Incluye esta identificación las áreas urbanas balnearias del departamento que posean la totalidad de los servicios de infraestructura urbanos.

Afectaciones: Los predios sitios en los centros urbano balneario quedan afectados por:

Retiro frontal:

a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

c) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frente mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros.

Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 4 niveles habitables, con un máximo de 12 (doce) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, si-

guiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45°.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 240% (doscientos cuarenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 60% (sesenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (Área del predio/150).

El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

Artículo 58°. Suelo Urbano No Consolidado

(Decreto N°90/15 Resol. N°15/02959/Dec.0010/2021 - 05/10/2021).

Comprende a la regulación del presente, las áreas territoriales urbanizadas del departamento que, teniendo un mínimo de redes de infraestructura urbana básica, las mismas no son suficientes para dar servicio a usos previstos.

Se identifican, a los efectos de su regulación las siguientes zonas:

a) Cascos urbanos 2

Comprende a esta identificación los cascos urbanos "históricos" delimitados por la intendencia, con carencias de algunas redes de infraestructura urbana básica.

Afectaciones: los predios sitios en los centros urbanos quedan afectados por:

Retiro frontal:

a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

c) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios no tendrán afectaciones de retiro lateral.

Retiro posterior: no serán exigibles afectaciones de retiro posterior. Las edificaciones de hasta dos niveles con un máximo de 6 (seis) metros de altura, sobre este nivel deberán retirarse las mismas 5 (cinco) metros del deslinde posterior.

Alturas de la edificación: la edificación permitida en suelo urbano no consolidado se establece en 3 (tres) niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres coma cincuenta) metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45°.

Ocupación del suelo:

Incluye esta identificación las demás áreas urbanas del departamento con carencias de algunas de las redes de infraestructura urbana básica.

En suelo urbano no consolidado, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 80% (ochenta por ciento)

Factor de Ocupación Total 180% (ciento ochenta por ciento)

Factor de Ocupación de Subsuelo 80% (ochenta por ciento)

Factor de Ocupación de Suelo Verde 10% (diez por ciento)".

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos (Área del predio/200).

b) Centros urbanos 2

Incluye esta identificación las demás áreas urbanas del departamento con carencias de algunas de las redes de infraestructura urbana básica.

Afectaciones: los predios sitios en los centros urbanos quedan afectados por:

Retiro frontal:

- predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.
- predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.
- predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 (doce) metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frentes mayores o igual a 12 (doce) metros y menores de 15 (quince) metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 (tres) metros.

Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 (dos) metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie. Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% (veinte por ciento) de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres coma cincuenta) metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45°.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40% (cuarenta por ciento)
- Factor de Ocupación Total 120% (ciento veinte por ciento)
- Factor de Ocupación de Subsuelo 40% (cuarenta por ciento)
- Factor de Ocupación de Suelo Verde 50% (cincuenta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos (Área del predio/200).

c) Centros balnearios y barrio jardín

Incluye esta identificación las áreas urbanas balnearias del departamento y barrios jardines con carencias de algunas de las redes de infraestructura urbana básica.

Afectaciones: los predios sitios en las áreas urbanas balnearias del departamento y barrios jardines, quedan afectados por:

Retiro frontal:

- predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.
- predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.
- predios con frente a ramblas costaneras, rutas nacionales, retiro frontal de 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 (doce) metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frentes mayores o igual a 12 (doce) metros y menores de 15 (quince) metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 (tres) metros.

Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 (dos) metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% (veinte por ciento) de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres coma cincuenta)

ta) metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45°.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40% (cuarenta por ciento)
- Factor de Ocupación Total 120% (ciento veinte por ciento)
- Factor de Ocupación de Subsuelo 40% (cuarenta por ciento)
- Factor de Ocupación de Suelo Verde 50% (cincuenta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos (Área del predio/200). Cuando se tratare de edificaciones en uso de viviendas de alquiler de temporada la cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (Área del predio/150).

Artículo 59°. Suelo Sub Urbano (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Se establece como ámbito de regulación del presente artículo las áreas de suelo del departamento, constituidas por enclaves con usos de tipo urbano, con predominio residencial, dispersos o contiguos a centros poblados. En el mismo se incluyen actividades de habitación permanente, actividades residenciales esparcidas en áreas enjardinadas identificadas, y actividades de residencias temporales y de temporadas, con usos turísticos y de esparcimiento, así como actividades productivas y de servicios.

Se identifican, a los efectos de su regulación:

a) Zona preferentemente residencial de habitación permanente.

Se identifican las áreas constituidas por enclaves urbanos de uso residencial de habitación permanente, en que rigen las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios en suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por:

- predios con frente a calles y avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.
- predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frentes mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros. Los predios con frentes mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida en suelo urbano residencial se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve). Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo:

En suelo suburbano de uso preferente residencial, de carácter permanente, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 60% (sesenta)
- Factor de Ocupación Total 180% (ciento ochenta por ciento)
- Factor de Ocupación de Subsuelo 60% (sesenta por ciento)
- Factor de Ocupación de Suelo Verde 30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre trescientos (Área del predio/300).

b) Zona preferentemente turística.

En suelo suburbano de uso preferentemente turístico, en que rigen las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios en suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por:

- a) predios con frente a calles y avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.
- b) predios con frente a rutas nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales: los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

Los predios con frentes mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros. Los predios con frentes mayores iguales a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.

Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida en suelo urbano residencial se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve). Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo:

En suelo Suburbano de uso preferentemente residencial, de carácter permanente, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40% (cuarenta por ciento)
- Factor de Ocupación Total 60% (sesenta por ciento)
- Factor de Ocupación de Subsuelo 40% (cuarenta por ciento)
- Factor de Ocupación de Suelo Verde 50% (cincuenta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre mil (Área del predio/1000).

c) Zona preferentemente de actividades productivas y de servicios.

El ámbito de regulación del presente literal comprende a las áreas de suelo del departamento, constituidas por enclaves con usos de tipo suburbano, dispersos o contiguos a centros poblados, con predomnio de actividades industriales, de servicio, logísticas o similar.

Se incluyen las áreas consolidadas con dicha identificación así como aquellas que se incorporen a través de los instrumentos de transformación del suelo dispuesta por los instrumentos de ordenamiento, rigiendo las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios identificados con destino a actividades productivas y de servicio, se verán afectados por un retiro frontal en correspondencia con la importancia y jerarquía de la misma.

Se establece a los efectos, en predios con frente a:

- a) calles de hasta 20 metros, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.
- b) sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales: retiro frontal de 10 metros.
- c) sobre caminos nacionales, 15 metros de retiro frontal
- d) sobre rutas nacionales, retiros establecidos por decreto nacional (MTOP) de acuerdo a la clasificación de rutas, con un mínimo de 25 metros.

Retiros laterales y posteriores

Los parámetros de retiros “laterales” y “posteriores” de los predios se generalizan bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, equivalente a la altura de la edificación o instalación, siguiendo con un gálibo de 45 °, con un mínimo de 5 (cinco) metros.

Alturas de la edificación: se establece como altura máxima de edificaciones 12 (doce) metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio. Cuando se proyecten cubiertas inclinadas, se permitirá alturas de hasta 15 metros, con un promedio máximo de 12 (doce) metros.

Las edificaciones que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, podrán tener una altura máxima de 25 (veinticinco) metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento). Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación

y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

Ocupación del suelo:

En suelo suburbano, definido para actividades productivas y de servicio, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

Zona genérica:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 40% (cuarenta por ciento)
- Factor de Ocupación Total 60% (sesenta por ciento)
- Factor de Ocupación de Subsuelo 20% (veinte por ciento)
- Factor de Ocupación de Suelo Verde 50% (cincuenta por ciento)

Zona con protección de paisaje rural:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 20% (veinte por ciento)
- Factor de Ocupación Total 30% (treinta por ciento)
- Factor de Ocupación de Subsuelo 20% (veinte por ciento)
- Factor de Ocupación de Suelo Verde 60% (sesenta por ciento)

Artículo 60. Definición de afectaciones en áreas rurales.

Se define como ámbito de regulación el suelo rural caracterizado como “productivo”, el cual comprenderá a las áreas del territorio del departamento cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal, minera o extractiva y toda aquella que se identifique como tal.

Afectaciones.

Retiro frontal: cuando los predios rurales posean sus frentes hacia la vía pública, se verán afectados por un retiro frontal en correspondencia con la importancia y jerarquía de la misma.

Se establece a los efectos, para predios con frente a:

- a) calles, avenidas y caminos departamentales, retiro frontal de 10 metros
- b) caminos nacionales, 15 metros de retiro frontal
- c) rutas nacionales, retiros establecidos por decreto nacional (MTOP) de acuerdo a la clasificación de rutas, con un mínimo de 25 metros.

Retiros laterales y posteriores

Los parámetros de retiros “laterales” y “posteriores” de los predios rurales se generalizan, igual en la situación anterior, bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, con un mínimo de 13,50 (trece cincuenta) metros.

En predios “enclavados” (carentes de “frente” sobre la vía pública) el retiro será “perimetral” en todos sus lados, con valores iguales a parámetros precedentemente descriptos.

Alturas de la edificación: se establece como altura máxima de edificaciones afectadas a la explotación del suelo rural, 15 (quince) metros, tomados desde el punto medio en el área de implantación. Cuando se emplacen instalaciones afines a la zona rural, que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, las mismas podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento) Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

Ocupación del suelo:

En suelo rural, el área de ocupación de las construcciones e instalaciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) 10% (diez por ciento)
- Factor de Ocupación Total 10% (diez por ciento)
- Factor de Ocupación de Subsuelo no regulable.

Artículo 61°. Disposición Transitoria (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

CAPITULO VIII:

OCHAVAS

ARTICULO 62°. Servidumbre de Ochava

Los predios esquinas contemplarán la existencia de una servidumbre de ochava, a partir del encuentro de sus alineaciones sobre la vía pública.

Dicha servidumbre, que podrá afectar al predio o no, quedará delimitada por una recta (ochava), perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones, de longitud de:

- a) 5 (cinco) metros, cuando las vías de tránsito que enfrenta sean menores de 20 metros y
- b) 10 (diez) metros, cuando una o ambas vías de tránsito sean mayor o igual a 20 metros.

Dichas rectas virtuales constituirán referencia para las alineaciones de las edificaciones sobre la ochava. En cascos urbanos consolidados sin afectaciones de retiros frontal, los predios esquinas cuya propiedad se encuentra definida por el encuentro de sus alineaciones sobre la vía pública, tendrán una servidumbre de ochava para la edificación de 3 metros, dentro de la misma.

Los predios esquinas afectados por retiros frontales no poseerán retiros para la edificación sobre ochava o afectación de ochava, cualquiera fuere la figura del predio.

ARTICULO 63°. Exigibilidad de Iluminación y Ventilación

Los locales habitables de la vivienda deberán tener aire y luz directa proveniente de la vía pública, patios, jardines y espacios abiertos en general.

Los locales secundarios, tales como despensas, toiletes, (sin WC. ni orinales), o cualquier otro local semejante, quedan eximidos de la obligatoriedad de iluminación y ventilación natural.

Queda prohibida la construcción de viviendas interiores dispuestas totalmente a patios de iluminación y ventilación mínimos, en subsuelos y semisubsuelos.

En actividades comerciales, industriales y de servicio, los locales de venta, locales de trabajo o salas de reuniones, deberán cumplir idénticos parámetros de iluminación y ventilación que los exigidos para locales habitables de la vivienda.

En tales casos, cuando por las características de la edificación, actividad o funcionalidad, no fuera posible acceder a iluminación y/o ventilación natural exigible, deberá asegurarse la comunicación con otro local que posea iluminación y ventilación reglamentaria o en su defecto disponerse de iluminación artificial mínima suficiente para la actividad a desarrollar, y/o ventilación forzada a través de ductos de ventilación, forzadores de aire o sistemas de climatización artificial, siempre que el uso y actividad los permita.

En tales situaciones se especificarán en el proyecto, las características de la iluminación y ventilación a brindar.

ARTICULO 64°. Iluminación y Ventilación de Locales

Los locales destinados a habitación y trabajo deberán recibir aire y luz directamente de espacios abiertos o patios, por intermedio de vanos apropiados, acordes a las áreas de los mismos.

Aquellos locales que puedan presumirse habitables por sus dimensiones, uso o por su ubicación deberán estar iluminados y ventilados en las condiciones mínimas que se exigen para los locales habitables.

ARTICULO 65°. Iluminación Natural

Los locales habitables deberán contar con iluminación natural proveniente de aberturas cuya superficie iluminante sea mayor o igual a un décimo (1/10) del área de los mismos, con un mínimo de 1 metro cuadrado.

ARTICULO 66°. Ventilación de Locales Habitables

En los locales habitables de la vivienda, oficinas, locales comerciales, industriales, y de servicio, la superficie de movilidad de las aberturas exteriores deberá cumplir con un área mínima equivalente al 50% de la superficie de iluminación exigida en la misma, con una superficie mínima de

0,50 m². Cuando las características de la actividad no lo permitiere, se podrá autorizar ventilación mecánica que aseguren un mínimo de 6 renovaciones por hora, con excepción de aplicación en viviendas.

ARTICULO 67°. Antepechos

La altura máxima de los antepechos de las ventanas que sirvan de iluminación y ventilación a los locales

ARTICULO 68°. Patios de Iluminación

Los patios de iluminación y ventilación de los locales habitables y de trabajo de toda edificación tendrán un área mínima en la que pueda inscribirse una circunferencia, de diámetro que se especifica, libre de todo cuerpo o elemento saliente en su desarrollo vertical. Cuando el patio se emplace sobre predio lindero, la circunferencia se tomará tangente a la divisoria de los predios. Toda abertura de local habitable, sobre lindero deberá distar un mínimo de 3,00 metros de la divisoria de predios, con excepción en planta baja cuando se establezca condición de patio cerrado.

A los efectos regirán los siguientes diámetros mínimos:

a) en edificaciones individuales en planta baja, en general: F 2,00 metros

b) en edificaciones en planta baja más 1 nivel

b.1. Patios interiores F 2.00 metros

b.2. Patios sobre linderos F 3.00 metros

c) en edificaciones colectivas

c.1. Patios individuales en 1 nivel F 2.00 metros

c.2. Patios colectivos en altura: F 1/6 h, con mínimo 3,00 metros.

Siendo F el diámetro de la circunferencia y "h" la altura máxima total de la edificación junto al patio.

ARTICULO 69°. Patios Secundarios

Los patios secundarios que den iluminación o ventilación a las cocinas o locales no habitables, tendrán un área mínima en la que pueda inscribirse una circunferencia, de diámetro 1,50 metros, libre de todo cuerpo o elemento saliente en su desarrollo vertical. En las áreas libres que corresponden a patios (principales o secundarios), se permitirá la construcción de escaleras marineras o caladas de un ancho no mayor de 0,55 metros.

ARTICULO 70°. Iluminación y Ventilación por logia, pórtico o porche

La iluminación y ventilación natural de locales habitables o de trabajo realizada a través de logias, pórticos, porches o todo otro avance de cubierta o cuerpo volado mayor a 1 metro sobre el plano de la abertura de los mismos, deberá cumplir con las siguientes condiciones, de acuerdo a las características de los espacios abiertos, cubiertos.

a.- Logia con continuación de los lados laterales del local, cerrados

$i \geq \frac{1}{10a}$ para $p \leq h$

$i \geq \frac{1}{6a}$ para $h \leq p \leq 2h$ siendo

i = iluminación

a = área del local

p = profundidad

h = altura de la logia

b.- Pórticos o porches, con continuación de uno de los lados del local, cerrado:

$i \geq \frac{1}{10a}$ para $p \leq h$ e

$i \geq \frac{1}{6a}$ para $h \leq p \leq 2h$ y

$d \geq 1,00$ metro

siendo

i = iluminación

a = área del local

p = profundidad

d = distancia de la abertura a lado abierto

h = altura del local

c.- Pórticos o porches, con 3 lados abiertos

$i \geq \frac{1}{10}a$ para $p \geq 2h$

siendo

i = iluminación

a = área del local

p = profundidad

h = altura del local

En todos los casos,

1. el ancho de la superficie iluminante deberá ser mayor o igual a la profundidad,
2. la fuente de iluminación deberá provenir de fachadas o patios abiertos,
3. la ventilación (v) deberá ser igual o mayor al 50% de la iluminación ($v \geq 0,50 i$).

La profundidad máxima de una habitación desde la parte externa de la logia, medida perpendicular a la fuente de luz natural, será de 7,50 metros. Para mayores profundidades, el ancho del local deberá ser mayor o igual a 2/3 de la profundidad proyectada y la iluminación natural mayor o igual a 1/6 del área del local ($i \geq \frac{1}{6}a$).

Para mayores profundidades, el ancho del local deberá ser mayor o igual a 2/3 de la profundidad proyectada.-

ARTICULO 71°. Iluminación y ventilación de baños

Los baños, en general, no requerirán iluminación obligatoria.

La ventilación de baños individuales será 0,03 metros cuadrados, con un mínimo de 0,12 metros de lado.

En baños colectivos el área de ventilación será de 0,03 metros cuadrados por inodoro.

Cuando se dispongan sistemas electromecánicos de ventilación los mismos deberán asegurar una renovación de aire mínima de 6 volúmenes por hora.

ARTICULO 72°. Iluminación y ventilación de cocinas

Las cocinas de las viviendas deberán tener iluminación y ventilación natural a través de una abertura de

0,40 metros cuadrados, mínimo.

Las cocinas en locales con actividad gastronómica deberán contar con equipamiento mecánico de extracción y conductos de humos y vapores vigilando disposiciones y parámetros de ubicación sobre cubiertas, que se establecen.

ARTICULO 73°. Ventilación de baños por ductos verticales

Los servicios higiénicos interiores de edificios de viviendas colectivas en altura, podrán ventilarse por ductos verticales comunes, de 0,50 metros cuadrado de superficie con lado mínimo de 0,50 metros, y mediante aberturas móviles, de 2 decímetros cuadrados mínimo. Los mismos deberán sobresalir 1,20 metros sobre azotea o cubierta próxima más alta, próxima. En caso de azoteas transitables y terrazas, dicha altura deberá ser mayor o igual a 2,00 metros. Cuando a dichos ductos se incorporen columnas de desagües, deberá incrementarse el área de los mismos manteniendo sección libre para ventilación.

ARTICULO 74°. Ventilación individual de baños, por conductos

Los baños podrán ventilarse en forma individual, por conductos verticales de 3 decímetros cuadrados de sección, con un lado mínimo de 0,12 metros. La abertura al ducto tendrá una sección mínima igual a la sección de ventilación del conducto. Toda comunicación horizontal con el mismo será menor o igual a 1,50 metros. Sobre azotea sobrepasará una altura mínima de 1,20 metros y 2,00 metros como mínimo cuando la misma sea transitable.

La ventilación individual de baños podrá realizarse por medio de extracción mecánica, a través de conducto de 100 milímetros de diámetro mínimo.

ARTICULO 75°. Ventilación de baños por conducto colectivo

Las ventilaciones de individuales de baños en vertical podrán disponerse de manera de acoplarse a colector común en columna.- La longitud vertical del conducto individual será equivalente a la diferencia de altura de un piso, previo a su conexión la columna colectora. El conducto colector tendrá una sección horizontal continua de 8 dm² y un lado de 0.20 metros pudiendo ventilar hasta dos baños por piso o nivel. Sobre azotea sobrepasará una altura similar para la estipulada para conductos individuales.

ARTICULO 76°. Iluminación y Ventilación de cocinas interiores en vivienda

Se autorizará la iluminación y la ventilación de las cocinas interiores a través de otro local perteneciente a la misma unidad habitacional, cuando la vinculación entre ambos locales sea total, el vano que sirve de iluminación y ventilación tenga un área mínima de 2 m² vidriada y una superficie libre móvil de 1.00 m². La evacuación de humos y vapores se realizará a través de una campana y ducto individual de 30 x 30 cm. De sección, con extracción natural o forzada.

CAPITULO X: VIVIENDA

ARTICULO 77°. Programa de la vivienda

Toda vivienda estará compuesta, como un mínimo, de 3 ambientes diferenciados en uno con destino integrado de Estar, Comedor y Cocina; Dormitorio y Baño.

Los Dormitorios serán independientes entre sí, no pudiendo constituir local de paso a otra habitación o baño, salvo de ser única habitación.

El área útil mínima del Estar Comedor, quedará relacionada con el número de dormitorios de la vivienda:

Para viviendas de 1 Dormitorio: 14 metros cuadrados

Para viviendas de 2 Dormitorios 16 metros cuadrados

Para viviendas de 3 Dormitorios: 18 metros cuadrados

Para viviendas de 4 o más Dormitorios: 20 metros cuadrados

El ancho mínimo de la habitación será de 2,50 metros.

Cuando al “estar” se encuentre integrada la cocina, deberá contemplarse un incremento del área en 2 metros cuadrados, a las dimensiones mínimas estipuladas.

En toda vivienda es exigible un dormitorio principal de superficie mínima de 10 metros cuadrados, en cuya superficie se pueda inscribir un círculo de diámetro 2,50 metros.

Los restantes dormitorios de la vivienda deberán tener un área libre de 7,00 metros cuadrados, en cuya superficie se pueda inscribir un círculo de 2,00 metros de diámetro.

Serán de autorización la disposición de una habitación mayor o igual a 6 metros cuadrados, integrada en un mínimo del 75% con otro ambiente de la vivienda por su lado mayor, el que se identificará como “medio dormitorio”.

La cocina y los baños que integren la vivienda se regularán en superficie y disposición según se establece.

La profundidad máxima de una habitación, medida perpendicular a la fuente de luz natural, será de 7,50 metros. Para mayores profundidades, el ancho del local deberá ser mayor o igual a 2/3 de la profundidad proyectada.

ARTICULO 78°. Altura de Locales

La altura mínima de locales habitables será de 2,40 metros (dos metros con cuarenta centímetros). Se permitirá un descenso parcial de losa de techo de hasta el 10% de la superficie del local, o atravesamiento de vigas, con una altura mínima de 2,20 metros.

En las cubiertas inclinadas se requerirá una altura promedio de 2,40 m (dos metros con cuarenta centímetros) con un mínimo de 2,00 metros. Espacios remanentes, con alturas menores no se considerarán ni computarán como “habitables”

Los baños, cocinas, despensas, vestíbulos y circulaciones en general, tendrán una altura mínima de 2,20 mts. (dos metros veinte centímetros).

Los locales de servicio, como garajes, salas de máquinas y depósitos podrán tener una altura mínima de 2,10 (dos metros diez centímetros).

ARTICULO 79°. Tolerancias de Menor Cuantía (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

ARTICULO 80. Cocinas

Toda vivienda debe poseer una cocina con una superficie mínima de 4 metros cuadrados, y lado mínimo de 1,60 metros. Cuando la cocina se encuentre vinculada a otro ambiente con una abertura libre mayor o igual a 2/3 en el muro divisorio, común, podrá tener una superficie mínima de 3 metros cuadrados con un lado mínimo de 1,50 metros. Cuando se incorpore a la cocina funciones de lavadero y tendedero, se incrementará ésta en 2 metros cuadrados.

Revestimiento de cocinas: será impermeable y lavable. Tendrá un alto mínimo de 0,60 metros sobre

mesada, cocina y pileta. Las juntas asegurarán estanqueidad.

Artículo 81. Servicios higiénicos en la vivienda. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Toda vivienda deberá tener, al menos, un baño con instalación de “lavatorio”, “inodoro” y “ducha” como mínimo.-

Los baños de la vivienda se clasificarán en:

a) Baño principal (obligatorio)

Las dimensiones mínimas son: lado mínimo 1,40 metro, superficie 3 metros cuadrados, y alto 2,20 metros. Se admitirá que el baño principal posea 1,20 metro de ancho y 3 metros de superficie mínima cuando:

I) los artefactos sanitarios se dispongan en línea continua sobre su lado mayor, o cuando,

II) accediendo por el mayor de los lados, el inodoro y el bidet se ubiquen en uno de los lados menores (1,20 mts).

a) Baño secundario

A partir de la existencia de un baño principal, se podrá contemplar un baño secundario con dimensiones mínimas de lado 1,00 metro y superficie 2 metros cuadrados, con un máximo de 3 aparatos.

b) Toilette

Se definirán como “toilette”, los recintos sanitarios con instalación de hasta 2 aparatos máximo (lavatorio e inodoro o ducha), los que poseerán un área mínima de 1,20 metros cuadrados, con lado mínimo de 0,80 metros. Cuando los mismos se ubiquen debajo del plano inclinado de una escalera, la altura mínima sobre el lado del inodoro será de 1,50 metros.

Revestimiento de baños y/o toilette: será impermeable y lavable. Tendrá un alto mínimo de 1,80 metros. Las juntas asegurarán estanqueidad.

ARTICULO 82°. Circulación interna en la vivienda

En el interior de toda vivienda el ancho mínimo de pasaje de circulación será de 0,90 metros.

ARTICULO 83°. Acceso individual a la vivienda

El ancho de la circulación externa de acceso a una vivienda individual, en planta baja o planta alta, será de 1,20 metros hasta una longitud máxima de 6 metros.

Para mayor longitud la circulación será de 1,40 metros de ancho.

ARTICULO 84°. Circulaciones horizontales comunes

En las viviendas colectivas, las circulaciones horizontales comunes, tendrán un ancho mínimo de acuerdo a las unidades servidas de:

a) hasta 4 viviendas: 1,20 metros.

b) más de 4 viviendas: 1,40 metros.

En todas las circulaciones establecidas en el presente artículo se debe prever un espacio de maniobra libre de obstáculos que posibilite inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro donde sea necesario.

ARTICULO 85°. Rellano o Palier

Los rellanos o palier comunes a escaleras y ascensor de servicio deberán tener, en su frente, un ancho mínimo de 1,50 metros.

En la planta baja o acceso principal, el ancho mínimo de la circulación horizontal, frente al ascensor, será de 1,50 (un metro cincuenta).

ARTICULO 86°. Aberturas en Circulaciones Comunes

Las aberturas colocadas en los extremos o cualquier parte del desarrollo de las circulaciones comunes, deberán tener un ancho mínimo de 0,90 metros, libre.

ARTICULO 87°. Iluminación de circulaciones

Las circulaciones horizontales de uso común en edificios colectivos, estarán iluminadas como mínimo cada 15 metros de distancia por medio de patio reglamentario o caja de escalera iluminada desde patio exterior.

Cuando la caja de escaleras se ilumine en forma cenital, las distancias máximas precedentes se reducirán a 10 metros. El vano que sirva de iluminación a pasajes, corredores y galerías, tendrá una superficie mínima de 1/20 (un vigésimo) del área a iluminar, con un mínimo de 0,40 metro cuadrados. Es obligatoria la iluminación artificial de dichas circulaciones comunes.

CAPITULO XI:

LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES

ARTICULO 88°. Clasificación de locales (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los distintos espacios físicos que componen las áreas de actividad de los emprendimientos comerciales e industriales se clasifican en:

1. Locales de Trabajo.
2. Locales de Venta.
3. Locales Administrativos.
4. Locales de Depósito.
5. Locales Complementarios.

ARTICULO 89°. Locales de trabajo

Se identifican como “locales de trabajo” los espacios físicos principales afectados en forma permanente al desarrollo de una actividad humana de esfuerzo, tanto en el ámbito comercial como en el industrial.-

Dichos locales deben cumplir con los siguientes requisitos:

a) Altura. Cerramiento o cielorraso horizontal: 3,00 metros, mínimo. Cerramiento o cielorraso

inclinado: promedio 3 metros de alto, mínimo 2,50 metros;

b) Superficie útil de trabajo: 2 metros cuadrados por persona;

c) Cubaje: 10 metros cúbicos por persona;

d) Los locales en semi subsuelo podrán considerarse como locales de trabajo, siempre que la altura del antepecho de las aberturas de iluminación y ventilación se encuentren sobre los 3/5 de la altura y cumpla con condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

Los locales en subsuelo no son de autorización como locales de trabajo, salvo aquellos que por su naturaleza requieran condiciones específicas dadas por ambientes subterráneos.

Los requisitos constructivos a cumplir son:

Pavimentos: homogéneos, no resbaladizos y de fácil limpieza

Muros: regulares y de fácil limpieza

Revestimientos: de material cerámico impermeable, pinturas epoxi, estucado y todo otro material de similar comportamiento higiénico, alto mínimo 2,00metros. Las juntas asegurarán estanqueidad.

Puertas: permitirán estanqueidad y capacidad de paso.

Ventanas: permitirán capacidad suficiente de iluminación, ventilación y estanqueidad.

Cielorraso: en locales de trabajo acotados con cubierta liviana se requerirá cielorraso aislante y de superficie impermeable.

Pasillo principal: ancho mínimo 1,20metros, hasta 50 obreros. Aumenta 0,50metros cada 50 obreros adicionales.

Se debe prever un espacio de maniobra libre de obstáculos que posibilite inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro donde sea necesario.

Pasillos secundarios: ancho mínimo 1,00metro.

Puerta de Salida: Apertura al exterior, Ancho mínimo 120metros, Fórmula: $a > (1+N/200) \times 1,20$.

Ventilación Natural: reglamentaria.

Ventilación Forzada: en trabajos sedentarios, 6 renovaciones/hora., en trabajos con esfuerzo físico, 10 renovaciones/hora.

ARTICULO 90°. Locales de Venta (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Se identifican como "locales de venta" a aquellos locales en que se desarrollan actividades de comercialización de mercadería, en forma directa en que predomina el área de asistencia de público, o en forma indirecta en que el área de transacción o depósito.

Dichos locales deben cumplir, además de los requisitos constructivos exigidos para locales de trabajo, con:

a) Alto mínimo de 3,00 metros para superficie de venta mayor a 50 metros cuadrados.

Descripción de modificaciones propuestas a Ordenanza de Edificación.

b) Alto mínimo de 2,60 metros para superficie menor o igual a 50 metros cuadrados.

El área mínima de un local de ventas será de 5 metros cuadrados, con un mínimo de 2 metros de ancho.

Los locales destinados a kioscos, en predio privado, tendrán un área mínima cerrada de 3 metros cuadrados.

ARTICULO 91°. Locales Administrativos (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Se identifican como tales aquellos locales en que se desarrollan actividades de administración o servicios profesionales, caracterizados por realización de tareas sedentarias.

- Altura mínima: 2,40 metros, en locales de hasta 50 metros cuadrados de superficie.

- Altura mínima: 2,60 metros, en locales mayores a 50 metros cuadrados de superficie.

ARTICULO 92°. Locales de Depósito (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Se identifican como locales de depósito, a aquellos espacios físicos destinados a almacenaje de materias primas o productos elaborados, en que pueden desarrollarse tareas ocasionales, o no.

La altura mínima del local será de 2,20 metros.

Se requerirá ventilación forzada o natural con un mínimo de 1/40 de la superficie del local.

Cuando el destino principal del local implique depósito y logística de distribución de mercadería, con permanencia de personal, será exigible iluminación y ventilación reglamentaria como local habitable, también iluminación natural-artificial y altura mínima interior 3,00 metros."

ARTICULO 93°. Locales Complementarios

Se identifican como locales complementarios a los locales de servicio del personal, obrero o administrativo.

Lo constituyen los servicios higiénicos, vestuarios, duchas, comedores, cocinas, tisanerías, etc.

Los revestimientos requeridos en los locales complementarios tendrán una superficie impermeable a partir de materiales aptos para ello, debiendo tener una altura mínima de 2.00 metros.

ARTICULO 94°. Aislaciones de cubiertas

En los locales de trabajo y de uso administrativos deberá asegurarse la aislación térmica y húmeda de la cubierta, acorde a los parámetros de higiene y habitabilidad de dichos locales. La disposición de cubiertas livianas requerirá la ejecución de cielorrasos adosados que cumplan con dichas disposiciones. En locales de trabajo que lo requieran y los locales complementarios, los cielorrasos adosados deberán ser de superficie lavable.

CAPITULO XII: SERVICIOS E INSTALACIONES

ARTICULO 95°. Objeto

El objeto del presente capítulo, es definir las características y requisitos mínimos de los locales complementarios destinados a servicios higiénicos e instalaciones para uso de personal de trabajo y uso público, en locales de concurrencia tanto masiva como restringida.

ARTICULO 96°. Servicios Higiénicos de uso público (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

La disponibilidad de los servicios higiénicos, será en términos generales, de un baño (Unidad Básica) por sexo, permitiéndose, en forma restringida y de acuerdo a las características de funcionamiento del local y público afectado, la disposición de un baño de uso mixto.

En ninguna de estas consideraciones se contempla la disposición de espacio o compartimiento de ducha.

ARTICULO 97°. Parámetros Dimensionales de referencia (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Unidad básica: 2 artefactos (inodoro más lavatorio)

a.1. Área mínima: 2,00 metros cuadrados

a.2. Ancho mínimo: 1,20 metro

a.3. Alto mínimo: 2,20 metro

Unidad 3 Artefactos, compartimentado:

(inodoro + lavatorio + ducha/inodoro + lavatorio + mingitorio)

Área mínima: 3,00 metros cuadrados

Ancho mínimo: 1,50 metros

Gabinete de inodoro compartimentado, mínimos: ancho 0,80 m, superficie 0,96 m2.

Por cada gabinete adicional que se incorpore se incrementará el área en 1,50 metros cuadrados mínimo.

Ducheros: cuando el uso de los servicios higiénicos esté destinado a personal de trabajo que requiera duchero, las dimensiones mínimas del espacio individual serán de ancho 0,80 metro y superficie 0,64 metro cuadrado, cuando el mismo sea abierto en su frente. Cuando los mismos se constituyan en compartimentos cerrados, tendrán iguales condiciones mínimas que los gabinetes de inodoros.

Iluminación y Ventilación: rigen parámetros especificados en capítulo expreso.

Artículo 98. Servicios Higiénicos en locales comerciales.(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los servicios higiénicos para personal de trabajo en locales comerciales contemplarán baños mixtos o independientes de acuerdo a las siguientes consideraciones mínimas:

- De 1 a 5 empleados. Baño mixto compuesto por 1 inodoro más 1 lavatorio.

- De 6 a 15 empleados. Baños para ambos sexos, se dispondrán obligatoriamente independientes. (1 lavatorio más un inodoro por sexo).

- De 6 a 15 empleados de un sexo. Se dispondrá de un baño con lavatorio e inodoro.
- Cuando se supere los 15 empleados de un mismo sexo, se incorporará un inodoro adicional compartimentado por cada 15 empleados o fracción, en más, y un lavatorio cada 30 empleados o fracción.

En servicios higiénicos destinados a hombres, por cada mingitorio propuesto se podrán sustituir dos inodoros, manteniéndose al menos la mitad de la cantidad mínima de inodoros.

Artículo 99. Servicios Higiénicos en Industrias y Grandes Superficies comerciales.(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los servicios higiénicos para uso del personal en locales industriales y en grandes superficies comerciales, deberán ajustarse a los siguientes parámetros mínimos:

- De 1 a 100 personas; cada 15 personas o fracción se dispondrá 1 inodoro y 1 lavatorio, por sexo.
- De 101 a 200 personas; cada 20 personas o fracción se dispondrá 1 inodoro y 1 lavatorio, por sexo.
- Más de 200 personas; cada 25 personas o fracción se dispondrá 1 inodoro y 1 lavatorio, por sexo.

En servicios higiénicos destinados a hombres, por cada mingitorio propuesto se podrán sustituir dos inodoros, manteniéndose al menos la mitad de la cantidad mínima de inodoros.

ARTICULO 100°. En escritorios, locales de galerías y kioscos

Los servicios higiénicos destinados a escritorios, oficinas, locales menores de galerías, kioscos y similares podrán ser independientes por unidad o compartidos en baterías de baños agrupados, de acuerdo a la siguiente disposición:

- En locales con servicios individuales, 1 Inodoro más 1 lavatorio por unidad (módulo básico), con compartimiento de inodoro, opcional.
- En locales agrupados, 1 Inodoro más 1 lavatorio por servicio higiénico, por sexo, hasta 6 unidades. Para mayores cantidades de unidades, estos últimos contemplarán 1 gabinete con inodoro adicional por cada 3 unidades complementarias o fracción, y un lavatorio cada 5 inodoros, por baño.

ARTICULO 101°. En sala de espectáculos Públicos (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los servicios higiénicos con destino a locales de espectáculos de concurrencia pública masiva contemplarán: 1 baño por sexo.

Capacidad hasta 100 espectadores.

- Hombres, 1 inodoro, más 1 lavatorio, más 1 mingitorio.
- Mujeres, 1 inodoro, más 1 lavatorio.

Capacidad de 100 a 300 espectadores.

- Hombres, 2 inodoros compartimentados, más 1 lavatorio, más 1 mingitorio.
- Mujeres, 2 inodoros compartimentados, más 2 lavatorios.

Capacidad mayor a 300 espectadores.

Se incrementará 1 inodoro y 1 lavatorio por baño, por cada 300 espectadores o fracción, adicional.

Los servicios higiénicos contarán con un gabinete accesible por batería de baño, por sexo, para locales con capacidad mayor a 100 espectadores. En locales con capacidad hasta 100 espectadores, se requerirá en condiciones de accesibilidad 1 gabinete.

Quedan excluidos del presente artículo, los locales bailables considerados en el Capítulo XV.

Artículo 102. En bares y servicios gastronómicos. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los servicios higiénicos de uso público en bares, restaurantes, confiterías y usos similares con atención en el local, se registrarán por las siguientes consideraciones mínimas:

- Área de atención al público hasta 50m²:

Un servicio higiénico con 1 inodoro más 1 lavatorio.

- Área de atención al público mayor a 50m² y hasta 100m²:

Dos servicios higiénicos, con 1 inodoro, más 1 lavatorio, cada uno.

- Área de atención al público mayor a 100m²:

Se incrementará 1 inodoro y 1 lavatorio en cada servicio higiénico, por cada 100m² o fracción, de atención al público adicional.

Artículo 103. En Locales de Enseñanza.(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los servicios higiénicos a destinar en locales de enseñanza, para alumnos se registrarán por características parámetros de sexo, cantidad de alumnos y/o salones de clase, según se detalla:

- Varones: exclusivamente: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 bebedero por cada 25 alumnos o fracción, o cada aula.
- Niñas: exclusivamente: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 bebedero por cada 25 alumnos o fracción, o cada aula.
- Mixtos: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 bebedero por cada 80 alumnos o fracción, o cada 2 aulas.

Los servicios higiénicos contarán con un gabinete accesible por batería de baño, por sexo. En locales con capacidad hasta 100 alumnos, se requerirá en condiciones de accesibilidad 1(uno) gabinete en el baño de niñas, preferentemente.

Los servicios higiénicos contarán con un gabinete accesible por batería de baño, por sexo. En locales con capacidad hasta 100 alumnos, se requerirá en condiciones de accesibilidad 1 (uno) gabinete.

En locales de carácter de “jardín o guardería” (ceips) los SS.HH se registrarán por dicha norma.

ARTICULO 104°. Exigencias de Vestuarios y Duchas

En toda actividad industrial en que se empleen 10 o más operarios de un mismo sexo, será exigible la disposición de local de vestuario. En casos de empleo de operarios de ambos sexos, se requerirá vestuarios separados.

ARTICULO 105°. Vestuarios

Los locales destinados a vestuarios serán exigibles a partir de 10 o más operarios de un mismo sexo, debiendo contemplar:

- Estar anexo a servicios higiénicos, independientes de los locales de trabajo.
- Área: mínimo 5,00 metros cuadrados, aumentando 0,50 metro cuadrado por operario adicional
- Ancho: mínimo 2,00 metros
- Alto: mínimo 2,20 metros
- Iluminación: natural no obligatoria, artificial mínimo 100 luxes
- Ventilación:

- Natural: abertura móvil, mínimo 0,40 metro cuadrado.

- Por ducto: sección 0,04 metros cuadrados, lado mínimo 0,12 mts, longitud máxima 3,00 mts.

- Forzada: ventilación mecánica, 6 renovaciones por hora.

Los espacios de ducheros, abiertos o compartimentados, no se incluyen en el área mínima.

ARTICULO 106°. Duchas

Las duchas son exigibles, como complemento de vestuarios, a razón de 1 cada 5 operarios o fracción, las cuales deberán contar con suministro de agua caliente y tendrán dimensiones mínimas de gabinete establecidas precedentemente.

Artículo 107. Comedores.(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

En locales industriales y comerciales se exigirá comedor para personal cuando se ocupe más de 30 operarios o más de 5 operarios que realicen horario continuo, y que cumplan con:

- Superficie de 0,60 metro cuadrado por operario con un mínimo de 9,00 metros cuadrados y 2,00 metros de lado.
- Altura mínima de 2,40 metros.
- Iluminación natural equivalente a lugares de trabajo o artificial, mínimo 150 luxes.
- Ventilación igual a locales de trabajo. (6 renovaciones por hora).

ARTICULO 108°. Cocina (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Cuando se elaboren comidas para el personal, se exigirá un área destinada a cocina, la cual deberá contemplar mínimos de: 4,00 metros cuadrados de superficie, 1,60 metros de lado o ancho y 2,20 metros de alto.

Cuando no se elabore comida, deberá preverse un espacio equipado para calentar los alimentos y limpieza de utensilios.

Artículo 109. Tisanería.(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Se definirán como tisanería a los espacios de mesadas y piletas, de usos de apoyo e higiene de alimentos, bebidas y utensilios, con exclusión de elaboración de comidas. De ubicarse en local independiente, no podrá tener más de 4,00 metros cuadrados de área afectada, y con un lado mínimo de 1,00 metro

ARTICULO 110°. Funcionalidad y Principio de adaptabilidad (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

**CAPITULO XIII:
CENTROS COMERCIALES**

ARTICULO 111°. Parámetros dimensionales

La circulación principal interior de los centros comerciales tendrá, de acuerdo a su desarrollo:

1.para longitud total lineal, hasta 20 metros, altura de 3,00 metros y ancho 2,50 metros, ambos "mínimos".

2.para longitud mayor a 20 metros, o tramos menores quebrados mayores a 45°, altura 4,00 metros y ancho 3,00 metros, ambos "mínimos".

Los locales comerciales que se incluyan, tendrán una superficie mínima de 3 metros cuadrados y una altura mínima de 2,40 metros para superficies de hasta 25 metros cuadrados.- Para superficies mayores, la altura mínima será de 3,00 metros. Los entresijos que se proyecten o realicen deberán mantener dicha altura mínima a nivel de acceso, y una altura mínima libre de 2,20 metros en área destinada a depósito, al igual que subsuelos para dicho destino.

ARTICULO 112°. Ventilación

Se realizará, preferentemente, ventilación natural cruzada. No obstante, se permitirá la asistencia de equipos mecánicos de circulación de aire que aseguren 6 renovaciones del volumen de aire de la circulación por hora. Los locales interiores, asegurarán igual volumen de renovación, referido a su área propia.

CAPITULO XIV:

HOTELES, APART HOTELES Y SIMILARES

ARTICULO 113°. Definición

Se define como Hoteles, Apart Hotel y similares a todos aquellos módulos de habitación transitoria, integrados a servicios dependientes, conformados en uno o más edificios, funcionando bajo una misma administración.

ARTICULO 114°. Requisitos a cumplir

Los Hoteles, Apart Hotel y similares deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Estacionamientos: 1 espacio de estacionamiento por cada 50 metros construidos o fracción.

Unidad de Habitación:

Área mínima, 10 metros cuadrados

Lado mínimo, 2,80 metros

Altura mínima, 2,60 metros

Servicios Higiénicos:

Individuales por habitación

Área mínima, 3,00 metros cuadrados

Artefactos, mínimo Inodoro, Bidet, Lavatorio y Ducha

Comunes de uso público

1 módulo básico por sexo (Inodoro y Lavatorio)

Comunes de uso de las habitaciones

Hasta 10 camas 1 por sexo (módulo básico más ducha)

De 11 a 25 camas 1 por sexo (módulo básico con 2 inodoros+ 1 ducha)

Cada 25 camas adicionales o fracción se incrementa 1 inodoro más 1 lavatorio, más 1 ducha, por baño, por sexo.

Iluminación y Ventilación:

La iluminación mínima exigible será la equivalente al 10% del área de la habitación, y la ventilación mínima equivalente al 5% de la misma.

Puertas

Las puertas principales de acceso de público desde el exterior, tendrán 1,20 metros de ancho. Las puertas interiores, asegurarán un ancho libre mínimo de 0,90 metros.

Escaleras y Circulaciones

Las escaleras y las circulaciones de accesos a las habitaciones, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

Accesibilidad

Los accesos y las circulaciones de uso público deben contemplar parámetros de accesibilidad para personas con discapacidad. Uno de los servicios higiénicos de uso público deberá contemplar dimensiones y equipamientos establecidos por la normativa de regulación.

Energía Solar Térmica

Será obligatorio el uso de la energía solar térmica (EST) para el calentamiento de agua de uso sanitario en todos los proyectos de este programa cuando la previsión de consumo energético para el calentamiento de agua sea igual o mayor al 20% del total de la energía utilizada por el edificio. La utilización de la EST deberá cubrir al menos el 50 % del consumo previsto para el calentamiento de agua. Deberán cumplir con los aspectos de la reglamentación específica sobre el tema.

CAPITULO XV:

LOCALES BAILABLES Y SALONES DE FIESTAS

ARTICULO 115°. Ámbito de aplicación

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, son de aplicación a los recintos, abiertos, cerrados o combinados, de concurrencia masiva de público, de carácter participativo, en que se desarrollan actividades de esparcimiento, musicales y bailables, así como todos aquellos asimilables por su característica.

Quedarán comprendidos dentro del ámbito de Locales Bailables, las Discotecas, Pub, Locales de Concierto de música, Salones de Fiesta y todos aquellos que desarrollen actividad bailable alguna.

ARTICULO 116°. Parámetros edilicios

El área específica destinada a espectáculos públicos, locales bailable y concurrencia masiva, deberán contemplar los siguientes parámetros:

1.Altura mínima de local: 3,00 metros.

2.Área útil mínima por concurrencia: 0,50 metros cuadrados por persona.

3.Iluminación Natural 1/10 de la superficie, compensable con iluminación artificial.

4. Ventilación Natural 1/20 de la superficie, compensable con ventilación mecánica (5 renovaciones por hora).
5. Aislación acústica, con parámetros de transmisibilidad al exterior máximos tolerados por normativa.

ARTICULO 117°. Capacidad locativa

La capacidad máxima habilitada de un local con destino actividades bailables y similares, se corresponderá con el área activa destinada al público. A los efectos se calculará 0,50 metros cuadrados por persona de área de concurrencia de público. En Salones de Fiestas la capacidad máxima se calculará con una densidad de 1 metro cuadrado por persona.

ARTICULO 118°. Servicios higiénicos (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los servicios higiénicos a disponer en locales bailables, se regularán conforme a la capacidad habilitada, o en su defecto éstos definirán la capacidad de locales existentes o en los que se realicen actividades permitidas, conforme a las siguientes consideraciones:

- a) Instalación mínima: 1 “módulo sanitario básico” por sexo, constituido por un lavatorio y 2 gabinetes higiénicos, cada uno. Dichos servicios higiénicos habilitarán capacidad máxima del local de hasta 300 (trescientas) personas.
- b) Por cada 150 (ciento cincuenta) personas, o fracción adicional de capacidad, se incrementará un inodoro compartimentado por sexo.
- c) Por cada 300 (trescientas) personas adicionales, se incrementará 1 lavatorio por sexo.
- d) En servicios higiénicos masculinos, por cada mingitorio propuesto se podrán sustituir dos inodoros, manteniéndose al menos la mitad de la cantidad mínima de inodoros.

ARTICULO 119°. Puertas Exteriores (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los locales deberán contar con un mínimo de 2 puertas, las cuales deberán estar debidamente señalizadas.

El dimensionado de las mismas se regulará por lo establecido en el Capítulo XVIII de Instalaciones de Seguridad en la Edificación

ARTICULO 120°. Salidas de emergencia (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Se entiende por salida de emergencia aquel cerramiento móvil que habilita la salida con facilidad al exterior del local, conectado a vía pública directamente o a través de predio privado contiguo, con la autorización certificada del propietario del mismo, libre de obstáculos y con un dintel no menor de 2,00 metros.

Para locales cuya capacidad no exceda de 400 personas, se exigirán dos salidas de emergencia de 1,20 metros de ancho mínimo, ubicados en cerramientos preferentemente distintos entre sí.

A partir de capacidades mayores, se exigirá disponer de salidas de emergencia dispuestas de forma tal que al menos el 50% se localice en cerramiento distinto al acceso, atendiéndose para todas las salidas de emergencia, un ancho mínimo de 1,20 metros.

Dichas características serán sin perjuicio de otras exigencias mayores que pudiera requerir la Dirección Nacional de Bomberos.

ARTICULO 121°. Movilidad (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Todas las puertas hacia el exterior del local recinto, deberán ser de hojas batientes hacia el exterior, u otras alternativas que aseguren la vía de evacuación en caso de emergencia.

Las puertas exteriores, en general, durante el desarrollo de espectáculos no permanecerán cerradas bajo llave u otro sistema de cierre que dificulte la apertura manual y rápida en caso de salidas de emergencias.

ARTICULO 122°. Escaleras (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

El acceso a locales en niveles distintos de los niveles de acceso, se realizarán mediante rampas o escaleras, que cumplirán con lo establecido en el título “Seguridad en las Instalaciones de la Edificación”.

1. El ancho mínimo de las mismas será de 1,20 metros.
2. El dimensionado de las mismas se regulará por lo establecido en capítulo “Escaleras y rampas” y título “Seguridad en las Instalaciones de la Edificación”, tomando en consideración iguales parámetros de evaluación establecidos para puertas de evacuación.
3. Las características de las salidas y puertas serán sin perjuicio de otras exigencias mayores que pudiera requerir la Dirección Nacional de Bomberos.

CAPITULO XVI:

ESCALERAS Y RAMPAS

ARTICULO 123°. Desarrollo de escaleras

Las escaleras, en general, deberán tener sus escalones con huellas (h) y contrahuella (ch), que cumplan con la relación “2ch+h”, cuya sumatoria podrá variar entre 63 y 65 centímetros, es decir $2ch + h =$ de 63 a 65 cm.

Siendo: “ch”, la altura o contrahuella, y “h”, la huella

Se tomará la proyección del escalón, sin considerar la nariz.

Debe existir continuidad entre las huellas y las contrahuellas, el borde o arista debe tener un radio de curvatura máximo de 1 cm y de modo que no sobresalga del plano de la contrahuella.

ARTICULO 124°. Dimensiones de los escalones

La altura o contrahuella máxima de los escalones será:

- a) en viviendas unifamiliares (interiores) ch 18,5 cms
- b) en edificios colectivos, sin ascensor ch 18,5 cms
- c) en edificios colectivos con ascensor ch 19 cms
- d) en las escaleras ubicadas en espacios urbanos, las contrahuellas deben tener una altura menor o igual a 16 cm.

El ancho mínimo de la huella de los escalones será de 26 cms.

ARTICULO 125°. Descansos

Las escaleras de uso colectivo tendrán por lo menos, un descanso intermedio por cada piso que salvan, y no más de 16 escalones por tramo.

El desarrollo del descanso será por lo menos del triple de la de cada huella (3h) y de ancho igual al ancho de la escalera.

ARTICULO 126°. Escaleras compensadas o curvas

Las escaleras curvas o poligonales serán compensadas. Las huellas marcadas sobre la línea de giro trazada a 0,50 metros del limón menor, tendrán un ancho mínimo que

cumpla con la relación “2ch+h” precedente referida. En ancho mínimo del escalón en el limón no será inferior a 0,12 metros.. El proyecto de estas escaleras será acompañado de un detalle de proyección en planta a escala 1.25.

Artículo 127. Ancho de escaleras. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

El ancho mínimo de las escaleras será el determinado por normativa específica, con los siguientes mínimos:

- a) en general:0,90m
- b) en locales con afluencia de público:1,20m

Artículo 128. Paso o Altura libre. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

El “Paso” o “Altura libre” en escaleras es la menor distancia vertical libre desde la nariz de escalón a cualquier elemento constructivo sobre la misma.

En escaleras principales, el “paso” o “altura libre” será mayor o igual a 2,10 metros.

En escaleras secundarias, el “paso” o “altura libre” será mayor o igual a 2,00 metros.

En ambos casos la altura de paso se medirá desde la nariz del escalón.

ARTICULO 129°. Iluminación de Escaleras(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las escaleras en edificios de viviendas colectivas hasta 4 niveles deberán tener luz directa de patios, patiecillos, jardines, por intermedio de vanos que den en conjunto una superficie iluminada de un décimo (1/10) del desarrollo superficial de la escalera.

Se permitirá iluminación cenital de la escalera por el ojo de la misma a través de una superficie cenital iluminante vidriada en 2 m² (dos metros cuadrados) de área como mínimo, bajo las siguientes condiciones:

- A) el ojo libre iluminante tendrá un mínimo de 1m² (un metro cuadrado) de área y lado 0,50m siendo la baranda totalmente calada.
- B) se podrá sustituir el ojo central de la escalera por un espacio vacío integrado a la caja de escalera, situado en uno de sus lados, siempre que éste tenga las medidas mínimas precedentes y poseer barandas caladas totalmente.

En caso de optarse dicha iluminación y ventilación natural para edificios de mayor altura, con ascensor, el ojo iluminante se debe aumentar 0,15 m² de área y 0.05 m. de lado por cada piso o nivel.

En los edificios en altura con ascensor, en general, podrá prescindirse de la iluminación natural en la caja de escalera de servicio, condicionado a:

- a) disponer de iluminación artificial eléctrica, de intensidad adecuada, en todo el desarrollo de la caja de escalera, con accionamiento automático desde el acceso a la escalera y desde las unidades cuando correspondiera
- b) poseer sistema de iluminación de emergencia y,
- c) dotar de ventilación de la caja de escalera a través de un ducto de 4 decímetros cuadrados de sección con rejilla de igual sección en cada nivel.

A los efectos de la iluminación natural, las escaleras de de viviendas individuales, bastará que estén en contacto con un local bien iluminado.

ARTICULO 130°. Escaleras Secundarias (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las escaleras secundarias para servir locales como altillos, sótanos, miradores, depósitos sin presencia permanente de personas, etc., podrán tener escalones de 0,20 por 0,20 metros y un ancho

de 0,55 metros como mínimo, cuando lleve baranda en uno de sus lados, y 0,75 metros cuando se halle entre muros.

Cuando con las mismas características se proyecten escaleras “caracol”, las mismas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

Ancho mínimo 0,55 m

Huella mínima 0,25 m

Contrahuella máxima 0,20 m

En el cambio de dirección (90°) de escaleras secundarias de viviendas o en edificaciones con ascensor, se autorizará un escalón a 45°, sin limón.

Cuando la escalera sirva a un único local destinado a dormitorio secundario, se permitirá que la misma tenga un ancho mínimo de 0,80 metro y sus escalones 0,26 m de huella y 0,20 m de contrahuella.

Las escaleras a la “marinera” sólo podrán usarse para salvar desnivel entre azoteas o subida a azoteas no transitables o para alcanzar puntos de inspección en instalaciones.

ARTICULO 131°. Pasamanos y barandas

Los distintos tramos de escalera deberán poseer protecciones que ofrezcan seguridad al usuario, a través de pasamanos y barandas (ciegas, caladas o vidriadas), las que se dispondrán a una altura mínima de 0,90 metros, medido desde la nariz del escalón. Las barandas caladas no deberán poseer huecos o vacíos mayores a 0,14 metros.

En viviendas unifamiliares y escaleras interiores de unidades de edificios colectivos, se permitirá, bajo la responsabilidad del usuario, contemplar hasta 8 escalones sin una de sus barandas, condicionado al debido pasamano total en su lado opuesto.

Las escaleras a la “marinera” tendrán un ancho mínimo de 0,40 metros, altura de escalón 0,30metros máximo, separación del paramento vertical 0,15 metros y sólo podrán usarse para salvar desnivel entre azoteas, subida a azoteas no transitables o accesos a tanques de agua. Cuando la altura de la escalera supere los 4,00 metros, deberá adosarse protección “pasa hombre”.

ARTICULO 132°. Rampas para circulación peatonal (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Se considerarán como rampas a todos aquellos planos inclinados de circulación peatonal, exclusiva o compartida, que salven desniveles con pendientes mayores al 6%.

Para las mismas se contemplará:

- a) pendiente máxima: 12% para rampa peatonal y para rampas compartidas por peatones y vehículos.
- b) ramas o tramo: longitud máxima 15 metros, y ancho de rampa 1,00 metro mínimo.
- c) baranda de seguridad, cuando su altura supere 1 metro de altura sobre el suelo u otro plano inmediato.

Dichos parámetros no son de aplicación cuando se consideren accesibilidades para personas con discapacidades, para lo cual regirán condiciones de accesibilidad según norma UNIT

CAPITULO XVII:
MUROS

ARTICULO 133°. Muros en general

Los muros de toda edificación que se proyecten realizar total o parcialmente separados de las divisorias, deberán distar de éstas un mínimo de 1,00 metro.

Los ángulos menores a 80 grados que formen los paramentos interiores de una habitación, se deberán rematar con chaflanes de ancho mayor o igual a 30 centímetros.

ARTICULO 134°. Muro Medianero

Los muros medianeros que sean contruidos como tales, serán macizos, realizados de mampostería o similar, con un ancho mínimo de 30 centímetros.

El espesor de los muros linderos de las edificaciones destinadas a espectáculos públicos e industrias será de mampostería maciza o similar, de 30 centímetros, coincidente con la medianera o no.

ARTICULO 135°. Muro divisorios (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los muros divisorios, separativos de locales con predios linderos, serán realizados en mampostería revocada de 15 centímetros de espesor.

Los muros divisorios, separativos de predios (espacios abiertos), se realizarán en mampostería, con espesor mínimo de 12 centímetros.

Cuando se proyecten cerramientos de locales con materiales livianos sobre lindero, se deberá realizar obligatoriamente por sobre un muro divisorio de mampostería, de características expuestas, con un alto mínimo de 3,00 metros.

ARTICULO 136°. Conductos de humos

Todo conducto de humo o chimenea de estufas, calderas y similares deberá ser totalmente vertical desde

su base. En el caso de que esté sobre la divisoria del predio, la sección del conducto no afectará el espesor del muro medianero, debiendo su extremo superior quedar cerrado en el lado correspondiente al lado medianero.

La altura del mismo sobrepasara en 1,20 metros sobre el nivel de azotea o de otro paramento, dentro de un radio de 2,50 metros.

ARTICULO 137°. Locales Comerciales, Industriales y de Servicio

Los edificios comerciales, industriales y de servicio deberán ajustarse en el proyecto y ejecución de su edificación los requisitos y parámetros establecidos en la presente normativa, ordenanza de funcionamiento de Locales Comerciales e Industriales, sus reglamentaciones y toda aquella normativa que, directa o indirectamente, los contemple en forma específica.

ARTICULO 138°. Cubiertas Inclinadas sobre la Vía Pública

No podrán construirse a partir de la línea de edificación sobre la vía pública, cubiertas voladas con pendientes hacia la vereda a altura menor de 2,80 metros a contar desde el nivel medio de la misma. Las aguas que viertan dichas cubiertas serán recogidas por canalones a través de las instalaciones de desagües de pluviales internas al predio, no permitiéndose el desagüe canalizado a la vereda, ni caída libre alguna.

ARTICULO 139°. Limitaciones en edificaciones

Dentro de plantas urbanas, suburbanas y balnearios, en general, queda prohibida la construcción de edificaciones de características informales, o aquellas que por sus características constructivas, materiales, terminaciones o destino atenten contra la imagen, identidad y valores del área de implantación.

TITULO CUARTO:
INSTALACIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN

CAPITULO XVIII:
MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y ALCANCES

ARTÍCULO 140°. Prevención de riesgos (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las medidas de regulación de las instalaciones de seguridad de la edificación, involucran los elementos componentes de las circulaciones e instalaciones que forman parte del itinerario de evacuación del edificio, a través de las puertas de acceso y salida, las escaleras de evacuación, y demás instalaciones destinadas a dar respuestas ante situaciones críticas.

Todas las edificaciones deberán contemplar estas medidas de prevención en la evacuación de las mismas ante eventuales riesgos en situaciones de siniestros, según sus grados de ponderación; sin perjuicio del cumplimiento a la normativa nacional vigente. En caso de existir situaciones particulares no contempladas, se deberá presentar autorización expresa de la Dirección Nacional de Bomberos.

Artículo 141. Ámbito de aplicación.(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

La presente normativa es de aplicación en:

- Permisos de Construcción de obra nueva, catalogadas como de “riesgo medio” y de “riesgo alto”, que se definen.
- Ampliaciones y reformas de edificaciones e instalaciones existentes en que, por su destino y grado de riesgo, sean exigibles alineaciones a los requisitos previstos.
- Toda rehabilitación de local o instalación que se incorpore, por su uso y destino, a actividades con concurrencia y asistencia masiva de público.
- Las edificaciones en que haya manejo de productos químicos, inflamables y explosivos en general.
- Los edificios con destino habitacional comprendidos en el nivel de riesgo medio y alto.

Esta regulación es sin perjuicio de las exigencias de cumplimiento de las “medidas de prevención de incendio” y “habilitación” de las mismas que otorgue la Dirección Nacional de Bomberos.

Artículo 142. Grados de riesgos.

A los efectos de evaluar y considerar la correspondencia y aplicación de medidas de prevención de riesgos de accidentes en las edificaciones, se establece una escala de situaciones, de uso y constructivas, que definen las exigencias y aplicación de estas disposiciones.

Las consideraciones de prevención que se establecen en la presente normativa serán de aplicación en todas aquellas edificaciones que se catalogan como de “riesgo medio” y “riesgo alto”, según se definen en cuadro adjunto.

La respuesta a los riesgos en el uso de la edificación, en bloques de viviendas colectivas, (riesgo medios y riesgo alto) se realizará a través de la consideración de parámetros de niveles de altura de la construcción, flujo de evacuación en caso de siniestros a través del adecuado tratamiento de las escaleras, circulaciones del itinerario de salida y evacuación fuera del edificio.

Las edificaciones que tengan delimitada una zona catalogada como de “riesgo alto”, deberán estar aisladas físicamente de las demás zonas de menor riesgo, ya sean del mismo inmueble, o predio lindero. La aislación requerida estará constituida por un espacio de separación o barreras, acorde a las características de los productos o materiales que se manejen o depositen.

CUADRO 1: GRADOS DE RIESGOS

a) EDIFICIOS HABITACIONALES	BAJO	MEDIO	ALTO
USO RESIDENCIAL U OFICINAS	HASTA 4 NIVELES	MAYOR A 4 NIVELES Y MENOR A 8 NIVELES	MAYOR A 8 NIVELES
b) EDIFICIOS NO HABITACIONALES	BAJO	MEDIO	ALTO
ALTURA EN METROS		< a 25 m.	>a 25 m.
PERSONAS QUE LO OCUPAN	<de 15	>de 15, <de 250	>de 250
ÁREA EDIFICADA	<de 300 m2	>de 300 m2, <de 3000 m2	>de 3000 m2
COMBUSTIBLES E INFLAMABLES	<de 250 (lt/kg)	>de 250 <de 1000 (lt/kg)	>1000 (lt/kg)
c) EDIFICIOS CON USOS COMPARTIDOS	El grado de riesgo se definirá con la contemplación conjunta (a-b) de parámetros permisibles establecidos		

ARTÍCULO 143°. Medidas de Prevención

Constituirán elementos de consideración en la adopción de medidas de prevención de riesgos:

- las circulaciones de evacuación;
- las puertas cortafuego;
- las escaleras de evacuación o emergencia, y cajas de escalera en general las puertas de salida o evacuación.

Artículo 144. Escaleras de Evacuación. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las escaleras de evacuación deberán cumplir con los siguientes requisitos constructivos y de diseño:

- ser de tramos rectos y circulación continua en su totalidad, sin escalones compensados.
- estar ubicada de manera tal que facilite una rápida evacuación al exterior.
- ser realizada con materiales no combustibles y huellas antideslizantes.
- disponer puertas cortafuego en comunicaciones interior-exterior en los rellanos de los niveles que sirve.
- contar con huellas (h) y contrahuellas (ch) uniformes, cumpliendo con la relación 2h (2 huellas) +ch (contrahuella), sea entre 0.63 m. y 0.65 m., con un mínimo de 0.25 m para las huellas y un máximo de 0.19 m para las contrahuellas, y un máximo de 16 escalones por tramo.
- disponer de cantidad de escaleras acorde a los flujos de evacuación y destino de la edificación que se establecen.
- cumplir con los parámetros regulatorios de escaleras referentes a “paso”, “altura de baranda”, “ancho de paso”, establecidos en el Capítulo XIV de la presente Ordenanza de la Edificación.
- Tener un ancho mínimo de 1,20 metros.

ARTÍCULO 145°. Escaleras en edificios de vivienda

La escalera de ancho mínimo de 1,00 metro, en edificios de vivienda con ascensor, podrá considerarse como escalera de evacuación cuando sirva a un eventual flujo de salida de hasta 160 personas o 2400 m2 de área edificada, en planta alta. (Tasa de ocupación 15 metros cuadrados por persona) Para mayores flujos y hasta 300 personas o 4500 m2 de área edificada en planta alta, el ancho de escalera será de

1,20 metros. Cuando se supere dicha superficie máxima, se dispondrá de una segunda escalera de igual ancho mínimo.

Artículo 146. Escaleras de salida o evacuación en edificios no habitacionales. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las escaleras de salida o evacuación de edificios con destino “no habitacional” se regularán, en su ancho y número, de acuerdo a la cantidad de ocupantes del área servida (Cuadro 2), y de acuerdo al destino del edificio o local y su tasa de carga de ocupación (Cuadro 3).

CUADRO 2: ANCHO DE ESCALERA SEGÚN OCUPANTES

Uso no residencial	Ancho y Cantidad de escaleras (independientes y aisladas entre sí)
De 1 a 250 ocupantes	1.20 m. en 1 escalera
De 251 a 700 ocupantes	2.40 m. en 2 escaleras (2 x 1,20m)
De 701 a 1,200 ocupantes	3.60 m. en 3 escaleras (3 x 1,20m)
Mas de 1,201 ocupantes	Un modulo de 0.60 m por cada 360 ocupantes

CUADRO 3: TASA DE CARGA DE OCUPACIÓN

Destino	m2 por persona
Vivienda	20
Oficinas	9
Comercio en planta alta	3
Salas de uso múltiple	1
Policlínica	3
Locales bailables y similares	0,5
Salas de reunión	0,8
Bares y restaurantes	1,5
Gimnasios	4
Salones de fiestas	1

Artículo 147. Puertas de emergencia. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las salidas o puertas de emergencia o de evacuación, serán batientes en el sentido de la salida, u otras alternativas que aseguren la vía de evacuación en caso de emergencia, y se dispondrán repartidas de manera de asegurar una rápida evacuación de los ocupantes del edificio, hacia el exterior o la vía pública.

Los edificios de concurrencia de público, catalogados como de riesgo medio y alto, deberán tener salida al exterior o a circulaciones que conduzcan directamente a ella, debidamente señalizada.

El paso libre de cada una de las puertas de emergencia tendrá un ancho mínimo admisible y computable de 1,20 metros.

El total de ancho de las puertas de emergencia, se regulará por la siguiente fórmula:

$$\text{Ancho} = (1 + N/200) \times 1,20 \text{ m}$$

Siendo “N”, la capacidad medida en número de personas.

A los efectos de la capacidad se calculará a razón de 2 personas por metro cuadrado de “área de público” (Tasa de carga de ocupación: 0,50 metro cuadrado por persona), o las definidas para el giro específico según el artículo 146, contabilizándose solamente las áreas cubiertas para este fin.

Artículo 148. Puertas cortafuego. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las características y los aspectos constructivos de las puertas cortafuego se regularán por lo establecido en normativa de la Dirección Nacional de Bomberos.

ARTÍCULO 149°. Sanciones y Multas

Las inobservancias al cumplimiento de adopción de medidas de prevención de siniestros prevista, cualquiera sea su naturaleza, serán sancionadas con el cese de actividades y clausura del local o instalaciones, sin perjuicio de la multa por funcionamiento sin habilitación municipal establecidas por la Ordenanza de Funcionamiento de Locales Comerciales e Industriales. En edificaciones con destino habitacional, el cumplimiento de adopción de las medidas de prevención estipuladas, de índole constructivo se verificará en instancias de la Aprobación del Permiso de Construcción y la Inspección Final Obligatoria. Estos procedimientos de actuación son sin perjuicio de las denuncias, civiles y penales, que pudieran corresponder a los efectos de determinar responsabilidades de los involucrados en las mismas.

TITULO QUINTO: ACONDICIONAMIENTOS ACCESORIOS

CAPITULO XIX: USO EFICIENTE DE LA ENERGIA

ARTICULO 150°. Demanda energética y Envolvente de los edificios

Los materiales, cerramientos y elementos constructivos componentes de la envolvente de los edificios deberán asegurar las condiciones mínimas de habitabilidad y uso de los mismos, alineados a las medidas destinadas al logro de la eficiencia energética de la edificación de los mismos y sus instalaciones, conforme a parámetros técnicos que se establezcan en la reglamentación. El diseño y construcción de toda obra nueva deberán contemplar la utilización de materiales y procedimientos conducentes al logro de la aislación térmica suficiente, que contemplen el espectro de variaciones térmicas sensibles, de manera de optimizar el balance térmico que conduzca a la obtención de un nivel mínimo de confort y comodidad de sus ocupantes con el mínimo consumo de energía.

ARTICULO 151°. Uso de la Energía Solar Térmica

Toda obra nueva o rehabilitación integral de edificaciones destinadas a centros de asistencia de salud, hoteles y clubes deportivos deberán incluir en sus instalaciones sanitarias y de obras, la incorporación de equipamiento para el calentamiento de agua por energía solar, siempre que el consumo de agua caliente involucre más del 20% (veinte por ciento) del consumo energético total de la actividad, salvo excepciones documentadas, contempladas por la Ley 18585 y su reglamentación. Dichos equipamientos deberán cubrir un mínimo del 50% de su aporte energético destinado al calentamiento de agua por energía solar térmica. Los aspectos relacionados a los parámetros urbanísticos, seguridad, materiales, propiedad horizontal, responsabilidad técnica u otros, se establecerán en la reglamentación correspondiente.

CAPITULO XX: INSTALACIONES SANITARIAS

ARTICULO 152°. Instalaciones Sanitarias

El proyecto, autorización de ejecución, inspecciones y habilitación de las instalaciones sanitarias se regirán por la respectiva Ordenanza de Instalaciones Sanitarias Internas.- Los mismos se gestionarán en forma simultánea con el Permiso de Construcción, y se Aprobarán y Habilitarán en forma conjunta con el mismo.

CAPITULO XXI: ASCENSORES Y MONTACARGAS

ARTICULO 153°. Ascensores

Toda edificación de 4 o más niveles, incluida planta baja, deberá contemplar la instalación de ascensores, con paradas y accesos para los usuarios de todos los pisos que contemplen ingreso directo a las unidades locativas. En edificios de vivienda, de hasta 8 niveles, cuya superficie por planta no exceda los 250 metros cuadrados, podrán disponerse de 1 sólo ascensor. En los edificios públicos o privados con un único ascensor, el tamaño mínimo de cabina será de 1,10 x 1,40 metros. En los edificios con más de un ascensor, al menos una de las cabinas deberá respetar dichas dimensiones mínimas.

ARTICULO 154°. Documentación de Proyecto

Los edificios de 5 o más pisos cuyos ascensores sirvan una superficie útil total superior a 3.000 m², requerirán presentar un estudio técnico especializado sobre la cantidad y características de los ascensores necesarios sobre la dotación mínima que se proyecte. Dicho estudio técnico contemplará;

- destino del edificio.
- número de pisos, altura de entresijos y altura total.
- ubicación de la parada del acceso principal.
- superficie útil de cada piso y total de evacuación..
- número de usuarios por piso, conforme al estándar del fabricante.
- dimensiones y posición de la sala de máquinas.

velocidad y dimensiones de la cabina, indicando área útil y ubicación de la puerta. En las instalaciones que, por cantidad, disposición y características excedan los requisitos de dotación mínima o los ascensores contemplados en edificios no comprendidos en el presente artículo, se requerirá cumplir con las especificaciones del fabricante, cuyas especificaciones acompañarán el proyecto

ARTICULO 155°. Previsión de evacuación de edificaciones con ascensor

Los proyectos de instalación de ascensores contemplarán que la capacidad de transporte de los mismos permita la evacuación del edificio en un tiempo máximo de 45 minutos.- A tales efectos se establecerá 1 persona cada 10 metros cuadrados de área habitable con excepción de la planta baja. El mecanismo de la evacuación se supondrá constituido por viajes completos con recorrido directo, sin parada, desde la planta baja al piso más alto, debiéndose tener en cuenta en la determinación de los tiempos recorridos todos los términos a saber: aperturas de puertas, tiempos de entradas y salidas de pasajeros, paradas probables, sistemas de accionamiento y comando.

ARTICULO 156°. Montacargas

La disposición de “montacargas” de transporte vertical de mercaderías en edificaciones, cualquiera sea su naturaleza, deberá documentarse suficientemente en cuanto dimensiones de ducto, cabina, puertas de acceso, recorrido, paradas y capacidad de carga de trabajo.-

Cuando dichos montacargas contemplen, por sus características o funcionalidad, transportes de personas, deberá documentarse en forma asimilada a “ascensores”.

Artículo 157. Previsiones.(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Toda edificación deberá contemplar áreas propias destinadas a estacionamiento o garaje, conforme a la actividad y funcionalidad a que se destina la misma.

En predios ubicadas en zonas de valoración urbanística particular, con edificación existente o en zonas sin afectación de retiro frontal, la Intendencia de Canelones podrá eximir, a instancia de informe técnico fundamentado, las exigencias de estacionamientos, parcial o totalmente.”

Artículo 158°. Definiciones

Se definen a los efectos de la interpretación del presente texto:

- Estacionamiento: espacio físico acotado, destinado a situar transitoriamente vehículos.
- Estacionamientos individuales: son los espacios de estacionamiento personales, asignados a una o más unidades locativas del predio.
- Estacionamientos colectivos: son los espacios de estacionamiento agrupados, con o sin identificación directa con unidades locativas, cuya capacidad excede los 3 vehículos.
- Estacionamientos abiertos, son el conjunto de espacios de estacionamiento, cubiertos o no, sin delimitación física total, dispuestos en predios privados.
- Edificios de Estacionamiento: Unidad funcional destinada a dar cabida en exclusividad, a estacionamiento de vehículos.
- Garajes o estacionamientos en boxes: espacios cubiertos, delimitados por cerramientos perimetrales, fijos y móviles en sus lados.
- Estacionamientos reservados: es el espacio o conjunto de espacios reservados para un fin específico.

Artículo 159°. Requisitos de Estacionamientos (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

En edificaciones de uso permanente, en que los estacionamientos de los vehículos constituyen un servicio complementario de su destino principal, se requerirán áreas para los mismos, de acuerdo al informe de tránsito de la viabilidad y conforme a las siguientes definiciones y parámetros mínimos:

Estacionamientos individuales:

Vivienda menores o iguales a 200 metros cuadrados: 1 estacionamiento por unidad.

Vivienda mayor a 200 metros cuadrados: 2 estacionamientos mínimo por unidad.

Estacionamientos colectivos:

Viviendas colectivas: 1 sitio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Supermercados y centros comerciales: 1 sitio de estacionamiento cada 30 m2 de área total destinada a la venta al público.

Locales bailables, salones de fiestas y locales de espectáculos públicos:

1 sitio de estacionamiento cada 15 asistentes

Clubes deportivos y gimnasios:

1 sitio de estacionamiento cada 30 m2 de área total

Instituciones de salud:

1 sitio de estacionamiento cada 30 m2 de área total

Centros de enseñanza:

1 sitio de estacionamiento cada 25 alumnos

Otros locales de servicio o comercios:

1 sitio de estacionamiento cada 75 m2 de área total

En general, se preverán estacionamientos de acuerdo a las características de la actividad, sus requerimientos de tránsito y estacionamientos, tipos de vehículos, frecuencia, concurrencia, horarios, a efectos de evitar o minimizar su impacto en el espacio urbano.

Se estudiarán caso a caso las situaciones en que por su emplazamiento o características del local no puedan dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Estacionamientos accesibles:

Se deberán prever de los sitios de estacionamiento exigidos por norma, un sitio o estacionamiento accesible como mínimo, y aplicar las siguientes relaciones:

1. Para los primeros 100 sitios exigidos por norma, un sitio accesible cada 25 sitios.

2. Para los 100 sitios siguientes, se incrementan los sitios accesibles a razón de uno cada 50 sitios.

3. Para más de 200 sitios, se incrementan los sitios accesibles a razón de uno cada 100 sitios.

Los estacionamientos deben formar parte o estar directamente vinculados a un itinerario apto para todas las personas y ubicados lo más próximo posible a los accesos de los espacios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de éstos y techados.

Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre el estacionamiento y la vía de circulación peatonal, el mismo debe salvarse mediante vados según los requisitos estipulados en el artículo 44 de la presente ordenanza.

Los estacionamientos se dispondrán dentro de los predios privados, emplazados conforme al uso y la demanda de la actividad, buscando no generar impactos en el tránsito urbano.

En todos los casos quedan expresamente prohibidas las provisiones de estacionamiento permanentes o de servicio en la vía pública o vereda, con excepción de aquellos debidamente autorizados en la acera pública en carácter de “reserva de estacionamiento”.

Artículo 160°. Consideraciones Particulares

Todos los edificios que se remodelen (ampliación o reforma) con destino parcial o total a estacionamiento de vehículos deberán ajustarse a las normas establecidas en el presente Capítulo.

Todas aquellas situaciones, a la fecha, de consolidación de estacionamiento privado en la vía pública, dispondrán de un plazo de 180 días a partir de vigencia de la presente, para soluciones de estacionamiento en predio privado, conforme a lo establecido en el Artículo precedente.

Artículo 161°. Parámetros de Regulación

•Altura Interior

Altura mínima interior 2,20 metros

Techos inclinados 2,00 metros mínimos 2,20 metros promedio

Altura mínima de elementos estructurales (vigas) 2,00 metros

•Áreas de estacionamiento abiertos

Estacionamiento tipo I: 2,50 x 5,00 metros (un mínimo de 50%) Estacionamiento tipo II: 2,25 x 4,50 metros

•Garajes o Estacionamientos limitados por boxes

En los casos de estacionamientos limitados por cerramientos, las dimensiones mínimas especificadas para estacionamiento abiertos deberán incrementarse en 0,50 metro por lado.-

•Calles de Maniobra

Las calles de acceso y maniobra de estacionamiento se regularán en función del ángulo de disposición de los sitios, siendo:

a 90°, ancho de calle 6,00 metros,

a 60°, ancho de calle 4,50 metros,

a 45°, ancho de calle 3,75 metros,

a 30°, ancho de calle 3,40 metros, y

a 0°, ancho de calle 3,00 metros.

•Circulaciones de Acceso

En los accesos vehiculares a los estacionamientos y garajes se requerirán los siguientes anchos de circulaciones:

a) en senda única: 3,00 metros de ancho

b) en sendas diferenciadas: 2,70 metros de ancho

c) en sendas contiguas: 4,80 metros de ancho (2 sendas)

•**Rampas**

Pendiente máxima permitida: 15%

Deberá asegurarse dentro del predio, una longitud de acceso mínima de 4,00 metros junto a la línea de propiedad, con una pendiente máxima del 5%.

•**Tolerancias**

Cuando por razones estructurales se impida el estricto cumplimiento de parámetros especificados, podrán admitirse tolerancias de medidas lineales, hasta del 10%.

Se admitirán lugares de estacionamiento “cerrados”, (más de un vehículo con un único acceso), cuando el espacio total tenga asignación a una misma unidad.

Artículo 162°. Terminaciones y Acondicionamientos

•**Pavimentos:**

En zonas de circulación, pavimento resistente a la abrasión. En zona de rampas, pavimento antideslizante.

En zona de estacionamientos a cielo abierto, pavimento de hormigón o terminación asfáltica, con pendientes de desagües canalizado a vía pública. Se contemplarán pavimentos resistentes que permitan filtraciones de pluviales al suelo. Se dispondrá una rejilla de desagüe de piso cada 100 metros cuadrados, con pendiente del pavimento mayor a 0,5% y menor al 2%.

•**Paramentos interiores:** los paramentos interiores deberán ser terminados con un friso de 1,00 metro de alto, revocado en arena y Pórtland, o de terminación de similares características.

•**Iluminación:** Cuando la iluminación del local cubierto sea artificial deberá asegurarse un mínimo de 25 luxes, medidos en el piso del mismo, encendido durante todo el período de uso.-

•**Ventilación:** en términos generales deberá asegurarse una ventilación natural mínima equivalente a 1/40 del área útil del local, ya sea hacia el exterior o a patio reglamentario, asegurándose una adecuada circulación de aire.- En estacionamientos subterráneos se dispondrá de ventilación forzada. Mecánica, que asegure un mínimo de 6 renovaciones horarias.

•**Seguridad:** sin perjuicio de los requisitos y exigencias de medidas de prevención de incendios de parte de la Dirección Nacional de Bomberos, será obligatoria la instalación de dispositivos de señalización ópticas y acústicas que otorguen seguridad de circulación dentro del local y al acceso de la vía pública.

Asimismo, los garajes colectivos deberán estar aislados del resto del edificio por medio de muros de mampostería y puertas cortafuego

TITULO SEXTO:

DE LA INCORPORACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPITULO XXIII:

CONSIDERACIONES GENERALES

ARTICULO 163°. Objeto

Los edificios a construirse, ampliarse o reformarse, a incorporarse al régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 10.751, deberán ajustarse en un todo a lo estipulado en el presente Título, así como las demás regulaciones vigentes en materia de construcciones e instalaciones vigentes.

ARTICULO 164°. Aplicación

El régimen de Propiedad Horizontal, Ley 10.751, es de aplicación acotada a suelos de categorización urbana y suburbana del Departamento, con exclusión de implantaciones en suelo de categorización rural.

ARTICULO 165°. Rotulación de Gráficos

Los proyectos de obra nueva, destinadas a ser fraccionados en unidades de propiedad horizontal, se presentará, para su autorización, bajo la formalidad de gestión de Permiso de Construcción.-

Los gráficos identificarán en sus rótulos, el régimen de propiedad a incorporar (Propiedad Horizontal Ley 10.751”), sin perjuicio de referencias a demás disposiciones legales que pudiera contemplar la gestión.-

Igual requisito de identificación se contemplará en la documentación gráfica de gestiones de permisos de regularización e incorporaciones de edificaciones existentes.

ARTICULO 166°. Documentación

Complementariamente a la documentación de presentación del Permiso de Construcción de “obra nueva”, “ampliación” o “reforma” de edificaciones a incorporar al régimen de propiedad en consideración, se adjuntará el plano Proyecto de Fraccionamiento en régimen de Propiedad Horizontal, indicando las unidades que componen cada piso, y demás requisitos formales, propios.

Concluidas las obras, conjuntamente con la Solicitud de Inspección Final, el técnico patrocinante presentará el Plano de Fraccionamiento en Propiedad Horizontal para su consideración y aprobación conjuntamente con el permiso de construcción. Cuando la gestión contemple la regularización de edificaciones consolidadas, se incorporará a la gestión de permiso, el respectivo gráfico de fraccionamiento en Propiedad Horizontal.

ARTICULO 167°. Responsabilidad Técnica (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Previamente a la instancia de habilitación, se deberá presentar la certificación de habilitación vigente, otorgada por la Dirección Nacional de Bomberos, en los casos que corresponda.

Dicho técnico será responsable del cumplimiento final de los requisitos constructivos de obras, referidos a espesor de muros y aislación de entresijos divisorios de unidades, conjuntamente con el técnico ingeniero agrimensor en el relevamiento de obra y fraccionamiento de dichas unidades.

La Intendencia de Canelones podrá exigir de parte del propietario y técnico responsable de obra o incorporación de edificios existentes, la realización de verificaciones y cateos en sitio de dichos requisitos, a costa del propietario.

CAPITULO XXIV:

EDIFICACIÓN E INSTALACIONES

ARTICULO 168°. Regulación Normativa de la Edificación

Las edificaciones a incorporar al régimen de Propiedad Horizontal Ley 10.751 deberán contemplar las consideraciones establecidas en el presente Título y en particular las referidas a:

a) **Emplazamiento físico en el predio.**

El emplazamiento físico de las edificaciones deberá ajustarse, en su totalidad, a las disposiciones vigentes que afectan a los predios, particularmente lo establecido en el Título

Segundo de la presente Ordenanza referidos a “alineaciones de la edificación”, “Altura máxima”, “cuerpos volados”, “servidumbre non edificandi”, “retiro” y “ochavas”.

b) Unidades Locativas

Las unidades locativas que conformen la Propiedad Horizontal deberán disponer de los locales necesarios y suficientes para el destino declarado de la edificación, en correspondencia con lo establecido en la presente normativa.

c) Dimensiones de locales y viviendas

Las dimensiones de los distintos locales y viviendas que integran las unidades a generar deberán cumplir con los parámetros dimensionales mínimos para su destino, así como de los locales habitables, de trabajo y de servicio que los componen, de acuerdo a lo establecido en la presente normativa.

d) Iluminación y Ventilación

Todos y cada uno de los locales que componen las unidades satisfarán los parámetros mínimos de iluminación y ventilación regulados en la presente normativa, para el destino declarado.

e) Espesores de muros

El espesor de los muros divisorios entre las unidades habitacionales será de un mínimo de 20 centímetros.

El espesor de los muros divisorios de locales comerciales y oficinas en general, tendrá un espesor mínimo de 15 centímetros.

f) Aislación de los entresijos

Cuando los entresijos sean divisorios de unidades, deberán proyectarse soluciones constructivas que satisfagan condiciones mínimas de aislación acústica y de ruidos de impacto.

g) Instalaciones Sanitarias Internas

Las instalaciones sanitarias de las distintas unidades en Propiedad Horizontal deberán ajustarse en forma general, a la Ordenanza de Instalación Sanitaria Interna en lo que le son aplicables y en particular, a las disposiciones que se establecen en el presente Título.

h) Infracciones

No serán de recibo incorporaciones al régimen de Propiedad Horizontal edificaciones existentes que no se ajusten al contenido de la presente Ordenanza, cualquiera sea el indole de la infracción.

ARTICULO 169°. Viviendas (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las viviendas que se incorporen al régimen de propiedad horizontal, en unidades independientes o en bloques, deberán tener una superficie edificada mínima de 35 metros cuadrados.

A los efectos se entenderá como superficie edificada al área encerrada por el perímetro exterior de los muros envolventes.

En viviendas agrupadas en bloques edilicios colectivos, se computará como superficie edificada de la unidad, al área comprendida por el perímetro de sus muros exteriores y el eje divisorio en los muros comunes entre diferentes unidades.

Cuando la edificación proyectada incorporar al régimen de propiedad horizontal incluya unidades caracterizadas como “mono ambientes” no habitacionales, las mismas tendrán una superficie mínima de 25 metros cuadrados.

Los núcleos habitacionales que se construyan por el sistema de Núcleo Básico Evolutivo, podrán tener un área mínima de 28 metros cuadrados siempre que cumplan con las condiciones especificadas por la normativa específica de regulación.

Artículo 170. Entresijos y muros divisorios.(Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Los materiales, componentes o sistemas constructivos que conforman las cubiertas, los entresijos, los muros divisorios y la estructura portante de los edificios realizados en régimen de propiedad horizontal, deberán asegurar el tiempo de resistencia al fuego exigido por la Dirección Nacional de Bomberos.

Los entresijos divisorios de unidades podrán estar contruidos con losas de hormigón armado o bovedillas. Se podrán utilizar otros sistemas constructivos que aseguren el mismo desempeño que éstos.

Los muros divisorios entre unidades habitacionales deberán ser de 0,20 m y entre unidades comerciales de 0,15 m, de espesor mínimo. Serán de mampostería maciza o mampostería con menos del 20 % de huecos. Se podrán utilizar otros sistemas constructivos que aseguren el mismo desempeño.

El desempeño en sistemas constructivos alternativos, referirá a los siguientes parámetros: aislación acústica, térmica, resistencia al impacto y respuesta al fuego."

ARTICULO 171°. Monoambientes

Los monoambientes, considerados como unidades ocupacionales de características habitacional

restringido, deberán poseer un área edificada mínima de 25 metros cuadrados, en que se contabilizará el espesor de los muros exteriores que la envuelvan hasta su cara exterior o hasta su eje medianero y deberá poseer una habitación no menor a 14 metros cuadrados, con cocina, integrada o no, y baño de área 3 metros cuadrados mínimo y requisitos asimilados a la vivienda, o local comercial (módulo de 3 artefactos) .

ARTICULO 172°. Garajes o Cocheras

Los requisitos cuantitativos y dimensionales establecidos en el Título Sexto, Capítulo XXII, referente a Estacionamiento y Garajes, son de total aplicación y exigencia en el régimen de Propiedad Horizontal.

Los garajes, cocheras o espacios de estacionamiento podrán constituirse como bienes de propiedad individual, permitiéndose la enajenación independientemente de los adquirentes de las unidades de Propiedad Horizontal. En todo caso queda prohibida la adjudicación de emplazamiento de unidades de estacionamiento en áreas abiertas con afectación de retiro frontal, bajo cualquier circunstancia.

CAPITULO XXV:

INCORPORACIONES DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y REGULARIZACIONES

ARTICULO 173°. Incorporación de edificaciones existentes

Las edificaciones existentes que se gestionen incorporar al régimen de Propiedad Horizontal Ley 10.751, deberán cumplir las siguientes formalidades de documentación gráfica:

a. Incorporación de edificaciones con antecedentes Habilitados, vigentes

Se presentará gráficos de “Relevamiento integral” de Construcciones e Instalaciones, respaldado por antecedentes Habilitados, coincidentes y vigentes.- En éste caso se reconocerán los derechos de la gestión de antecedente, debiéndose abonar complementariamente tasas por concepto de examen de planos, equivalente al 50% de los Tasas de Construcción e Instalaciones, correspondiente por el área edificada y locales sanitarios, así como tasas emergentes de la Solicitud y ejecución de la Inspección Final, conforme a la cantidad de unidades involucradas.

Regularización de Construcciones e Instalaciones Sanitarias,

Se presentarán documentación gráfica bajo procedimiento de gestión de Permiso de Regularización de Construcciones e Instalaciones Sanitarias, conjuntamente con la solicitud de Inspección Final.

En ambos casos se adjuntará el Plano de Fraccionamiento en régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 174°. Regularizaciones de edificaciones incorporadas al Decreto Ley 14.261

Los edificios incorporados al amparo del Decreto Ley 14.261, y sus unidades, que se gestionen regularizar ante la Intendencia en el marco de lo establecido en el Artículo 12° del referido Decreto, quedarán sujetos al régimen de regulación y tolerancias de las Ordenanzas vigentes a la fecha de su construcción.

El recargo de tributos inmobiliarios por concepto de infracciones a terceros, gravará a las unidades que generan las mismas.

Toda obra nueva realizada con posterioridad a la incorporación, que agrave la situación de infracción existente, no será de regularización, hasta tanto se retrovierta la situación original.

Toda ampliación, reforma o cambio de destino que implique su incorporación al régimen de la Ley 10.751, deberá contemplar la retroversión de infracciones incurridas.

Sin perjuicio del mantenimiento de las servidumbres reconocidas en el Artículo 4° del Decreto Ley 14.261, en los gráficos obligatoriamente se identificarán “rayadas a 45°”, las servidumbres existentes que la afecten así como la constancia de acceso y mantenimiento de instalaciones comunes cuando correspondiere.

TITULO SÉPTIMO:

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

CAPITULO XXVI: **CONSIDERACIONES GENERALES**

Artículo 175°. Objeto

Lo dispuesto en el presente título tienen por objeto establecer las condiciones normativas para la rehabilitación de edificaciones e instalaciones privadas, cualquiera sea su destino, buscando preservar sus valores testimoniales, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, sociales y económicos.

Artículo 176°. Definiciones

A los efectos de su aplicación en la intervención de autorización, se define:

a) **Restauración**: como el conjunto de tareas especializadas de conservación y consolidación de una edificación, en que se busca preservar la calidad, aspecto, materiales y elementos originales propios de la época de su construcción, y mantener o recuperar valores arquitectónicos e históricos patrimoniales.

b) **Reciclaje**: como el conjunto de tareas de reconstrucción, refacción y reparación de un edificio para su reutilización con destino similar o diferente al original.- Dichos trabajos comprenden a todo el espectro de obras de albañilería, instalaciones y el acondicionamiento para el destino definido, dentro de las pautas que se establecen en la presente.

Artículo 177°. Ámbito de regulación

Constituirá ámbito de regulación, todo trabajo de restauración, rehabilitación, reciclaje, mantenimiento, reparación o reforma de edificaciones con valores testimoniales a conservar, con prescindencia de destino de las mismas.

CAPITULO XXVII:

RESTAURACIÓN

Artículo 178°. Alcance

Comprenden en tal definición todas aquellas edificaciones e instalaciones de interés histórico patrimonial, departamental o nacional, así como todas aquellas edificaciones que, sin constituir definición expresa, tengan valores referenciales departamentales o locales .

Artículo 179°. Autorización previa

Toda Intervención pública o privada, cualquiera fuere su naturaleza, a realizar en restauración de edificaciones contempladas en el acervo histórico cultural y patrimonial departamental o nacional, deberán contar con la previa y expresa autorización.

Artículo 180°. Requisitos de Intervención

La autorización para intervenir en edificaciones declaradas de interés patrimonial departamental o nacional, estarán sujetas a evaluación y autorización de parte de las áreas técnicas y culturales de la Intendencia, a los efectos de su clasificación y acción de preservación proyectada.

Constituirá requisito básico de autorización el mantenimiento de la identidad y rasgos físicos de exteriorización, en coincidencia con los originales a través de procedimientos constructivos contemporáneos a las mismas, sin afectar los valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales de la obra.

Serán de particular valoración, en las restauraciones, la fidelidad en el tratamiento de:

- a) Pinturas y murales, texturas y terminaciones de paramentos, frisos y enlucidos en general
- b) Molduras, cornisas, balaustradas y zócalos de las fachadas
- c) Cielorrasos y estructuras de sostén
- d) Estructuras aparentes de entresijos y cubiertas
- e) Mampuestos de los muros, tabiques y sillerías
- f) Materiales de las cubiertas y entramados de sostén
- g) Pavimentos y solados de madera, pétreos y cerámicos naturales
- h) Revestimientos de madera, papel, cerámicos y pétreos
- i) Aberturas y enrejados: materiales y diseño
- j) Forma y dimensiones originales de ambientes, fuera de agregados o demoliciones

Artículo 181°. Refacción de Fachadas

Toda intervención de fachadas de edificaciones a restaurar deberá contemplar la composición y materiales originales de fachadas cuando su estado lo permita. En caso de refacción se deberá respetar las condiciones originales de las mismas en cuanto a proporciones, relación vacíos llenos, dimensión de los vanos y materiales de cerramientos, no pudiéndose agregar materiales o detalles ornamentales que no puedan justificarse como pertenecientes a la composición y/o construcción original.

CAPITULO XXVIII:
RECICLAJES

Artículo 182°. Alcance

Toda modificación de volumen edificado original que se proyecte realizar en carácter de “reciclaje”, deberá contemplar disposiciones vigentes en materia de altura, retiros y ocupación del suelo, vigente para la implantación, así como todos aquellos parámetros referidos a higiene y habitabilidad, dentro de las presentes previsiones.

Cuando la o las fachadas de los edificios a reciclar cuente con valores edilicios, urbanísticos o testimoniales que se considere necesario preservar, se admitirá que los locales involucrados contemplen una disminución en los porcentajes de iluminación y ventilación reglamentarios, siempre que se aseguren las condiciones de habitabilidad suficientes.

Las obras de albañilería, instalaciones y el acondicionamiento en reconstrucción, refacción y reparación de edificios para la reutilización con destino similar o diferente al original, deberá contemplar los parámetros y limitaciones que se establecen.

Artículo 183°. Unidad Habitacional Mínima (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Las unidades destinadas a vivienda de reciclajes deberán cumplir con las áreas mínimas establecidas en la presente norma.

El intendente podrá autorizar situaciones excepcionales, que por razones constructivas o patrimoniales, no cumplan con alguna de esas áreas.

Artículo 184°. Parámetros Constructivos

Toda modificación y/o ampliación del volumen edificado original, deberá ajustarse a parámetros urbanísticos de regulación de altura y afectaciones de la zona de implantación, así como condiciones de habitabilidad e higiene conforme a normativa vigente. Los vanos de iluminación y ventilación de distintas unidades, no podrán estar enfrentadas de no mediar una distancia mínima de 3,00 metros entre sí.-

Las cubiertas y entresijos existentes, a mantener, deberán asegurar resistencia, estabilidad, aislación acústica suficiente y medidas de protección contra incendio cuando los mismos separen unidades habitacionales.

Artículo 185°. Tolerancias

Cuando por razones de proyecto de obras de reciclaje de edificaciones existentes, no sea posible el estricto cumplimiento de parámetros mínimos de regulación establecidos en la normativa de edificación, podrá contemplarse:

- En iluminación y ventilación de locales habitables, cuando las mismas se encuentren condicionadas al mantenimiento obligatorio de elementos arquitectónicos de fachada, disminución de parámetros mínimos a niveles técnicamente aceptables.
- En subdivisión horizontal, altura no reglamentaria hasta en un 50% de los locales de la unidad, con mínimos de 2,20 metros en locales habitables, 2,10 metros en locales de servicios y 10 % (diez por ciento) en todo otro destino de altura mínima regulada.
- En escaleras interiores, ancho 0,75 metro, huella (h) 0,25 metro y contrahuella (ch) 0,20 metro, manteniendo la relación $2ch+h=$ de 0,63 a 0,65 m.
- En escalera principal, ancho 1,00 metro, huella (h) 0,26 metro y contrahuella (ch) 0,19 metro, manteniendo la relación $ch+h=$ de 0,63 a 0,65 m.

Las presentes consideraciones de tolerancia directa, no son de aplicación en regularización de obras consumadas, en cuyo caso su viabilidad deberá formalizarse por petitorio de tolerancia por procedimientos instituidos.

Artículo 186°. Aspectos Edilicios

Toda obra de reforma o ampliación, así como la incorporación de cualquier tipo de elemento o estructura que se realice, deberá integrarse a las características dominantes de edificación, debiendo

contemplar en todos los casos que los elementos de composición arquitectónica tales como volumen, espacio, ritmo, materiales, color, proporción de llenos y vacíos y otros similares armonicen plásticamente con el entorno a preservar.

Artículo 187°. Instalaciones Sanitarias Internas

En edificaciones colectivas, condominios o propiedad horizontal, las instalaciones sanitarias de desagües, tuberías de abastecimiento y depósito de agua potable se emplazarán e inspeccionarán en lugares de propiedad común.

TITULO OCTAVO:
ACONDICIONAMIENTO DE PREDIOS, OBRAS Y VEREDAS
CAPITULO XXIX:
CERCOS

ARTICULO 188°. Definición

Se define como “cercos” a todos los elementos constructivo de cerramiento en malla, ciego o calado, realizados con materiales permanentes, destinados a delimitar un predio de la vía pública (cerco frontal) o separar espacios abiertos entre dos predios linderos (cerco divisorio), los cuales adquieren carácter de obligatorio.

Los mismos podrán ser materiales permanentes, opacos, transparentes o combinados de acuerdo lo contemplado por la presente.

ARTICULO 189°. Cercos sobre la vía pública

Las características a cumplir por los cercos a realizar sobre la vía pública quedarán condicionadas a la zona de implantación y la consolidación física de la misma, de no mediar definiciones urbanísticas expresas por instrumentos de ordenamiento locales.

Cercos en Zonas Urbanas y Suburbanas consolidadas

a)En predios baldíos, urbanos, sin afectaciones de retiro frontal, los cercos proyectados se realizarán en mampostería, ciegos, de altura mínima de 2,10 metros, tratados exteriormente con similar terminación que edificación lindera.

b)En predios edificados, sin afectaciones de retiro frontal, en que se halla optado por retiro voluntario de edificaciones, y en todos aquellos predios baldíos o edificados urbanos y suburbanos con afectación de retiro frontal, contemplados en la presente definición, se podrá realizar cerco de mampostería de 1,00 metro de alto más un suplemento calado voluntario (reja, tejido artístico, etc.), u optativamente un cerco totalmente calado, altura máxima de 2,10 metros, incluido divisoria de predios en zona de retiro.

Cercos en Zonas Suburbanas en consolidación

a)En predios baldíos, será de requisito obligatorio, como mínimo el cierre frontal sobre la vía pública

y laterales sobre linderos, con malla de tejido de alambre, malla de acero o similar, alto 2,10 metros, sin perjuicio de otras soluciones previstas para zonas suburbanas consolidadas.

En predios edificados, podrá optarse por el cierre precedentemente referido o solución asimiladas

a zonas suburbanas consolidadas, incluido acondicionamiento y mantenimiento del retiro, enjardinado.

Sin perjuicio de lo precedentemente expuesto, será de recibo en todos los casos la colocación de cerramientos de seguridad, conformado por verjas o rejas de hierro, con una transparencia mayor al 90%, en predios con edificaciones en retiro (voluntario o reglamentario). La realización de pilastras y/o soportes ciegos de aberturas, se regulará por disposiciones expresas contenidas en la presente.-

Es obligatoria la construcción de un cerco hacia la vía pública así como la construcción y mantenimiento de la vereda tal como lo dispone el capítulo XXIX y XXXI de esta ordenanza.

ARTICULO 190°. Cercos Divisorios entre predios

En los predios emplazados en zonas urbanas y suburbanas, en general, será de autorización cercos divisorios en Malla de Tejido, Acero ó similar, de hasta una altura 2,10 metros, o en su defecto cerramiento en mampostería ciego, o calado, de altura mínima 2,10 metros y máxima 2,40 metros. En predios con retiro frontal, los mismos quedarán acotados por el límite de la línea de edificación. En zona de retiro frontal, el cerco divisorio tendrá un muro separativo de 1,00 metro de alto, pudiéndose completar su altura con cerramientos calados similares a los permitidos sobre la vía pública, con un máximo de 2,10 metros.

Cuando se constituya en muro divisorio en retiro lateral o posterior, por ocupación permitida de construcciones, el mismo quedará limitado a parámetro máximo de edificación (4,00 metros para cubiertas inclinadas).

ARTICULO 191°. Cercos Vegetales

Queda prohibido, dentro de las plantas urbanas y suburbanas consolidadas de habitación permanente, la conformación de setos vivos, cuando ellos constituyan único elemento divisorio entre predios o con la vía pública. Los cercos vivos o vegetales frontales solo podrán ser permitidos en zonas balnearias, de turismo o habitación no permanente, dentro del predio, siempre que no constituyan riesgos u obstáculo a la circulación peatonal. Cuando los mismos se encuentren ubicados en las divisorias de lotes, serán de aceptación siempre y cuando exista la voluntad de disposición de parte de los vecinos propietarios. La existencia de dichos cercos se aceptará como consentimiento pasivo y discrecional entre las partes involucradas y sin intervención de la autoridad.

ARTICULO 192°. Áreas enjardinadas

En el área de retiro, reglamentario o voluntario, se podrá prescindir de cerramiento de seguridad sobre vereda pública, supeditada al acondicionamiento y mantenimiento del área liberada, la cual deberá ser enjardinada, con equipamiento urbano estático, que no supere los 0,60 metros de alto.

ARTICULO 193°. Cercos en predios esquina

Los cercos que se levanten en los ángulos de 2 vías públicas deberán contemplar ochavas o servidumbres de vistas en ochava, libre de todo obstáculo según lo establecido en artículos sobre ochavas.

ARTICULO 194°. Obligaciones

Todo propietario de predio omiso en el cumplimiento de realización de su cercamiento divisorio con la vía pública, deberá construir el cerco reglamentario a partir de la correspondiente intimación administrativa, dejándose expresa constancia de las declaraciones que el mismo formule. En caso de incumplimiento en la construcción o refacción del muro o cerco divisorio con la vía pública, se aplicarán las multas estipuladas.

CAPITULO XXX:

CIERRE DE OBRAS

Artículo 195°. Barreras o Cerco Provisorio de Obra

Cuando se realicen obras de construcción, refacción, mantenimiento o demolición de edificios, tareas de limpieza de fachadas o cualquier otra actividad que por su índole represente molestias, obstáculo o riesgos para los usuarios de la vía pública, se deberá instalar en toda la extensión de la vereda frente a dichos trabajos, con la debida autorización previa, una barrera o cerco provisorio de protección, durante todo el periodo de los trabajos, los cuales tendrán que cumplir con las disposiciones contenidas en el presente capítulo.

Las obras a realizar en centros urbanos, áreas de caracterización comercial y aquellas a emplazar frente a avenidas y vías de tránsito preferenciales, deberán contar obligatoriamente con un cierre frontal de las mismas, dentro del predio y sobre la vía pública, de 2,00 metros de alto, y opacidad mínima del 80%.

Artículo 196°. Barreras de obra

En las obras en construcción, con permiso aprobado, se permitirá la ocupación provisorio de la acera, a través de barreras, con una ocupación máxima de 2,00 metros de ancho a partir de la línea de propiedad, y un pasaje libre de ocupación de 0,80 metros mínimo, desde el cordón.

Artículo 197°. Requisitos de Cercados y barreras

La ejecución de barreras o cercos provisorios quedarán sujetas a:

- a) ejecución con materiales de cierre laminares (madera, chapa o similares), mantenidos en perfecto estado de conservación y realizados de manera de impedir la fuga de materiales a la vereda.
- b) altura mínima de 2,00 metros.
- c) circulación peatonal sobre la calzada, sobre tarima ancho 0,60 metros a partir del borde del cordón, para aceras menores de 2,00 metros de ancho, siempre que se estime necesario.
- d) reconstrucción de áreas de veredas afectadas.
- e) sanciones a propietario ante obligaciones omisas.

Artículo 198°. Tarimas Peatonales sobre calzadas

Cuando se solicite la ocupación de calzada, deberá construirse una tarima coplanar con la vereda de 0,80 metros de ancho con balizas y barandas, quedando a criterio de las oficinas técnicas su autorización.

El entarimado y barandas podrán ser desmontables a los efectos de facilitar la carga y descarga de materiales en obra, debiéndose reponer la parte móvil inmediatamente después de realizada la operación. Queda excluida de colocación el área de servidumbre de ochavas.

Artículo 199°. Edificios en altura

Cuando se trate de edificios en altura se colocará encima de la barrera, y a modo de alero de protección para el tránsito peatonal, un entablonado compacto sin fisuras, para contener la caída de materiales hacia la acera o calzada.

En caso de limpieza de fachadas, se protegerá el frente del edificio en toda su altura, con materiales de cerramiento que impidan eficazmente el paso de partículas de polvo o cualquier otro material que se pueda desprender en la realización de los trabajos. Dicha protección se fijará firmemente a los andamios.

Artículo 200°. Regulaciones

La instalación, mantenimiento y desmantelamiento de cercados de obras se regularán por disposiciones sobre autorización, derechos y sanciones previstos en la presente Normativa.

Las medidas de protección de obra y seguridad de los obreros se regularán por las normas legales sobre Seguridad e Higiene laboral de la actividad.

CAPITULO XXXI:

VEREDAS

Artículo 201°. Obligaciones

Es obligación de los titulares de los predios emplazados dentro de los límites de zonas de caracterización urbana y suburbana del Departamento, la ejecución, acondicionamiento y mantenimiento de los pavimentos de veredas en la acera pública que enfrentan.

Los propietarios de los mismos están obligados, a su exclusivo cargo y costo, a construir, reconstruir y mantener las veredas dentro de las disposiciones normativas vigentes. Su incumplimiento será pasible de la aplicación de multas y sanciones que se establecen a los efectos. Sin perjuicio de dichas obligaciones, la Intendencia, cuando declare de interés general o urbanístico su ejecución podrá tomar iniciativa en la realización de las obras de pavimentación de las veredas, asignando los costos a cargo del titular del inmueble involucrado.

Artículo 202°. Ejecución y regulación (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

La ejecución y re pavimentación de veredas requerirá la previa autorización de parte de las unidades técnicas delegadas competentes, las que deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en el presente capítulo.

Toda proyecto de obra nueva, ampliación o reforma, contemplará en gráficos de permiso de construcción, la especificación expresa de características y dimensiones del pavimento a realizar, así como los rebajes de cordón que requiera la actividad. En tal sentido se deberá asegurar condiciones de libre circulación de peatones, en condiciones mínimas de accesibilidad básica.

La constatación de la realización de obras de pavimentación de veredas se verificará en el acto de inspección final de obras.

A los efectos de su debida interpretación, el técnico presentará con el permiso de construcción detalle complementario de niveles referentes de pavimento, cordón, veredas linderas, accidentes físicos y obras de vereda proyectada en la vía pública, acompañados con un respaldo fotográfico, mínimo de cuatro imágenes.

La nivelación general de la vereda deberá guardar relación con el nivel del pavimento de la vía pública y nivel de vereda de predios linderos, no pudiendo:

- estar por debajo del nivel de referencia del cordón real o nivel del eje del pavimento vial,
- poseer escalones o rampas en incumplimiento del Capítulo XVI de la presente ordenanza,
- ni constituir obstáculo alguno en su desarrollo frente al predio.

Cuando por requisito de acceso al predio sea necesario realizar rebaje de cordón, deberá contemplarse en la acera, una rampa transversal de longitud 0,60 metros y ancho máximo de 3,00 metros. Dicho rebaje deberá distar un mínimo de 0,50 metros de la divisoria del predio.

Será de autorización un rebaje de cordón por frente del predio.

Cuando por uso o destino sea necesario realizar rebajes de cordón adicionales, las oficinas técnicas evaluarán proyecto e interferencias en el impacto circulatorio (vehículo-peatón) autorizando o denegando la solicitud.

En estaciones de servicio, los rebajes de cordón no podrán superar los 6 metros de longitud, y distar un mínimo de 2 metros de la divisoria de predios.

En las proyecciones de la alineación de servidumbres de vistas de ochavas en la vereda, no podrán realizarse rebajes de cordón, salvo los que se dispongan para circulación de personas con discapacidad.

En los casos de obra nueva, reforma o ampliación donde se va a desistir de rebaje de cordón existente, se deberá recomponer el mismo, previa autorización de la oficina competente..-

Artículo 203°. Diseño y Tratamiento

El diseño y tratamiento en la ejecución y mantenimiento de las veredas deberá asegurar:

- a) tránsito peatonal, libre de todo obstáculo
- b) escurrimiento de las pluviales hacia la calzada

c) acordamiento con los niveles con los predios adyacentes, libre de escalones y rampas pronunciadas, contemplando rasantes del predio, cordón (de existir) y pavimento de la vía pública.

d) realización con materiales de textura apropiada, resistentes y antideslizantes

e) cumplimiento de disposiciones de accesibilidad a personas con movilidad reducida o discapacidad alguna .

ARTICULO 204°. Categorización

Cuando no existan disposiciones particulares sobre requisitos a cumplir en la construcción de veredas, la misma se regirá de acuerdo a categoría y características siguientes:

a) Categoría Primera. En zonas de suelo de caracterización urbana, en general, y en zonas de suelos de caracterización suburbana con calles pavimentadas con hormigón o carpeta asfáltica, con o sin cordón, las veredas se realizarán con pavimentos resistentes y antideslizantes, uniformes en tipo y color, sobre contrapiso de hormigón.- Se priorizará la uniformidad, regularidad y compatibilidad de materiales y terminaciones de las veredas.-

b) Categoría Segundo. En zonas de suelos caracterización suburbana, sin delimitación de cordón se permitirá, además de las señaladas de Categoría Primera, realizar veredas de hormigón, natural o coloreadas, rústico o lavado, acordes con las características del emplazamiento

Artículo 205°. Ancho de vereda

Vereda Categoría Primera: el ancho mínimo será de 2.40 metros. La faja excedente podrá ser realizada con terminaciones contempladas para categoría segunda o tapiz vegetal en su defecto, no pudiendo ser ésta mayor a 1.60 metros. En cascos urbanos definidos por actividades comerciales, la vereda se realizara hasta el cordón.

Veredas Categoría Segunda: el ancho de la vereda asegurará un ancho útil de circulación peatonal de 2,00 metros.

En todos los casos los pavimentos de las veredas deberán tener una pendiente mínima del 2% (dos por ciento), hacia la calzada de la vía pública. Cuando existiere ornato público deberá mantenerse un cantero

ARTICULO 206°. Alteración de Veredas (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

La nivelación general de la vereda deberá guardar relación con el nivel del pavimento de la vía pública y nivel de vereda de predios linderos, no pudiendo estar por debajo del nivel de referencia del cordón real o nivel del eje del pavimento vial, no poseer escalones o rampas mayores a 12 grados, ni constituir obstáculo alguno en su desarrollo frente al predio.

Cuando por requisito de acceso al predio sea necesario realizar rebaje de cordón, deberá contemplarse en la acera, una rampa transversal de longitud 0,60 metros y ancho máximo de 3,00 metros.

Dicho rebaje deberá distar un mínimo de 0,50 metros de la divisoria del predio

Aplicarán disposiciones de artículo 202.

ARTICULO 207°. Veredas en Balnearios

En áreas balnearias urbanizadas donde existan veredas pavimentadas, las nuevas que se realizen deberán seguir las disposiciones de aquellas, utilizándose material análogo, con características similares a zonas urbanizadas (Categoría Primera), sin perjuicio de contemplar requisitos y niveles referentes mencionados precedentemente.

En los balnearios donde no existen veredas consolidadas, la ejecución de las mismas deberá contemplar:

a) En vías públicas donde existe cordón, el pavimento de la vereda se realizará en una faja central de 2 metros de ancho, realizada distante 1,00 metro de la línea del cerco. Los espacios restantes se cubrirán con tapiz vegetal.

b) En vías públicas donde no exista cordón, la vereda se conformará con un pavimento transitable, firme y estable, de 2,00 metros de ancho, debidamente delimitada. Sin perjuicio de ello podrán autorizarse terminaciones de Categoría Primera.

TITULO NOVENO: CONSIDERACIONES GENERALES

CAPITULO XXXII:

DEFINICIONES

Artículo 208. Definiciones de aplicación en la edificación. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

A

- Acera: parte de la vía pública, destinada principalmente a la circulación de peatones, separada de la circulación vehicular.
- Alero: elementos constructivos de cubierta que sobresalen de los planos de las fachadas.
- Altura de edificación. La altura máxima de la edificación quedará definida entre el nivel de referencia de la rasante del predio y el nivel superior de azotea, en cubiertas horizontales o, en cubiertas inclinadas, en la intersección del plano de la cubierta con la alineación de la fachada. Cuando se dispongan terrazas sobre la alineación vigente, se admitirá, por sobre la altura máxima permitida, la construcción de una baranda de seguridad de una altura máxima de un metro. Cuando se dispongan cubiertas inclinadas sobre la alineación de edificaciones, la misma deberá quedar inscrita en el galibo de 45° de regulación, y no podrá superar su cumbre los 3,00 metros de alto, rigiendo iguales parámetros altura, área y retiro de linderos para la disposición de edificaciones e instalaciones accesorias precedentemente estipuladas. Su medición se regulará por lo estipulado en artículos 43 y 45.
- Altura de Paso: distancia vertical entre la cara superior del canto anterior del escalón o descanso, y la cara inferior del tramo o elemento que se interponga.
- Ampliación: es la obra a ejecutar a partir de una edificación existente, en la cual se incrementa el área edificada. La misma puede incluir o no reforma del área preexistente.
- Área del predio: Es la superficie contenida dentro de la poligonal de los deslindes del terreno.
- Área edificada: Es la sumatoria de las superficies edificadas horizontales encerradas por la poligonal perimetral de los cerramientos verticales, que conforman la edificación. Son computables a los efectos, la totalidad de superficies de “terrazas no voladas”, “cuerpos salientes cerrados” “edificaciones auxiliares”, “edificaciones de consolidación permanente”, y “proyecciones de escaleras y ductos, por plantas”. Los cuerpos salientes abiertos y aleros mayores a 1 metro, se computarán en un 50% (cincuenta por ciento). No se computará como “área edificada” a los efectos de la aplicación de la ordenanza, las construcciones de equipamientos e instalaciones complementarias al uso de la edificación, tales como churrasqueras, fogones, nichos de bombas, piscinas abiertas que no incluyan cubierta alguna.

B

- Baranda: elemento de protección vertical en los laterales libres de la escalera, tramos o descansos.

C

- Calzada: parte de la vía pública destinada al tránsito vehicular.
- Cerco: elemento constructivo de cierre, que delimita una propiedad o dos espacios abiertos. Los mismos podrán ser transparentes u opacos.
- Cercos vivos: los creados con especies vegetales (plantas, arbustos y árboles).
- Calle: en general, faja de vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras.
 - Conciertos de música: identifica a los recintos o locales en que se desarrollan actividades musicales de concurrencia masiva, sin que necesariamente involucre actividades bailables.
- Conjunto habitacional: agrupamiento de unidades de viviendas integradas en una unidad padronímica.
- Construcción: obras de edificación.
- Contrahuella (c): distancia vertical medida entre los planos que determinan 2 huellas consecutivas.
- Cuadra: lado de una manzana medido entre líneas oficiales de vías vehiculares continuas.
- Cubierta: cerramiento superior de una edificación en contacto con el exterior.

D

- Depósito: ver “local de depósito, almacén o galpón”.
- Depósito para laminación de pluviales: elemento constructivo realizado dentro del predio para embalse de aguas pluviales, para su posterior vertimiento controlado a la vía pública.
- Densidad: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea).
- Demolición: Es ejecución de obras para eliminar parcial o totalmente una edificación existente.
- Descanso: plano horizontal que separa 2 tramos de escalera, consecutivos.
- Discotecas: se identifican como los recintos o locales de esparcimiento, de funcionamiento nocturno y acceso público controlado, en que se desarrollan actividades bailables acondicionados para música en vivo o disco. Constituyen locales asimilados, aquellos identificados como “discos”, “mega discos”, y similares.

E

- Edificación: obra de carácter permanente con destino para albergar actividades humanas.
- Edificio: obra realizada por el hombre para albergar sus actividades.
- Energía solar térmica: se identifica como EST.
- Ensanche: es la alineación de servidumbre de previsión de mayores anchos de vías públicas, en proyección de caracterización de las mismas. Dicha servidumbre se tomará a partir de la referencia que se adopte, y afectará al predio a partir de la línea frontal de propiedad del predio.
- Equipamiento: instalaciones destinadas a complementar las funciones básicas cualquiera sea su clase o escala (habitar, producir y circular).
 - Escalera: serie de planos horizontales ordenados, dispuestos en forma consecutiva, situados progresivamente a distinta altura que permiten salvar niveles.
 - Escalón o peldaño: elemento unitario de la escalera. Lugar de apoyo del pie.
 - Escalera recta: escalera de tramos rectos paralelos entre si, o alineados.
 - Escalera curva: escaleras de tramos curvos.
 - Escalera compensada: escalera en que los escalones o peldaños se disponen con un trazado oblicuo en el giro y en parte de los tramos rectos, si es necesario.
 - Escalera caracol: escalera de desarrollo helicoidal, sin ninguna interrupción en el recorrido.
 - Escalera marinera: escalera de escalones vertical para salvar alturas a 90°.
 - Espectáculos públicos: defínase como locales de espectáculos públicos a los recintos, abiertos o cerrados, de concurrencia masiva, en carácter de espectador, en que se desarrollan actividades musicales, culturales o deportivas. Quedan comprendidos en la misma cines, teatros, espectáculos musicales y deportivos y demás asimilados.
 - Estacionamiento: superficie pavimentada, cubierto o no techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.
 - Estructura: conjunto de elementos resistentes u orgánicos de una construcción (cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, cubierta y otros análogos).

F

- Fachada: paramento exterior de una edificación. La misma puede ser frontal, la que da hacia la vía pública, lateral o posterior.
- Factor de ocupación:
 - Factor de ocupación del suelo (FOS): es el cociente entre el área edificada y la superficie del predio, expresada en porcentaje.
 - Factor de ocupación total (FOT). Es el cociente de las sumas de las áreas edificadas de todos los niveles de la edificación y la superficie del predio, expresado en porcentaje. En subsuelos y azoteas, no se incluyen superficies de salas de máquinas, subestaciones de UTE, instalaciones de ascensores ni tanques de agua.
 - Factor de ocupación verde (FOS V): es el resultado del cociente entre: el área enjardinada del predio, de suelo permeable, y la superficie del terreno expresada en porcentaje.
- Frente: deslinde que limita la propiedad con la vía pública.

G

- Gálibo: línea imaginaria que define la envolvente teórica dentro de la cual se puede desarrollar una edificación.

H

- **Habilitación final de obras:** es la resultancia de constatación y reconocimiento de las construcciones e instalaciones realizadas, y autorización para el uso de las mismas realizadas de acuerdo a la normativa de aplicación.

- **Huella (h):** distancia en proyección horizontal del trayecto medido entre las narices de 2 escalones consecutivos.

I

- **Iluminación artificial:** sistema de iluminación accionado eléctricamente, dimensionado para atender las demandas de los usuarios de acuerdo a la función que desarrollan.

- **Iluminación natural:** iluminación diurna accesible a una habitación.

- **Invasión de retiros:** acción de invadir con edificaciones, retiro frontal “non edificandi” o demás retiros fuera de los parámetros permitidos.

L

- **Laminación de pluviales:** efecto de embalse de aguas pluviales para su posterior vertimiento a la vía pública (ver “Depósito para laminación de pluviales”).

- **Limón:** lado menor, interior, en escalera curva o compensada.

- **Línea de huella:** línea que pasa por la franja útil de la escalera, en la que se dimensionan huella y contrahuella de la misma.

- **Línea de edificación:** directriz señalada en la ordenanza o instrumentos de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

- **Línea de propiedad.** Es la línea indicada como deslinde de padrones.

- **Local:** recinto cubierto, cerrado parcial o totalmente, destinado a una actividad específica.

- **Locales habitables,** las distintas áreas de un edificio destinadas a la permanencia de personas en los mismos (dormitorios, ambientes de estar, comedores, escritorios y oficinas, locales de ventas y asimilados).

- **Locales no habitables,** áreas destinadas al tránsito o estadía esporádica de personas.

Se sub clasifican en:

a) locales secundarios (baños, toillettes, cocinas),

b) locales complementarios (vestidores, lavaderos, tisanerías, escaleras, pasillos, vestíbulos y circulaciones en general) y, c) locales de servicio (garajes, sala de máquinas, despensas, depósitos).

- **Local de depósito, almacén o galpón:** lugar destinado al acopio de insumos o productos.

M

- **Manzana:** predio o conjunto de predios rodeados de vías de uso público.

- **Medianera:** de acuerdo a la ley, muro divisorio entre dos predios contiguos, de propiedad compartida entre los propietarios de los predios. Dicho muro es de mampostería, su eje longitudinal coincide con el límite entre los predios y su espesor mínimo es de 0,30 metros.

- **Monoambiente:** unidad ocupacional, de características habitables, conformada por un ambiente principal, cocina y baño, con destino de servicio o habitacional restringido.

- **Muro divisorio:** cerramiento de mampostería que separa dos inmuebles independientes, pudiendo o no ser medianero.

- **Muro exterior:** cerramiento macizo que limita exteriormente un edificio.

- **Muro perimetral:** muro que cerca el perímetro de un predio sobre sus linderos.

N

- **Núcleo básico evolutivo:** forma inicial de una edificación con destino habitacional compuesta de un ambiente de uso múltiple y otro de servicio higiénico.

O

- **Obra nueva:** edificación que se realiza sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio, si las hubiere.

- **Ochava:** lado o servidumbre que afecta a predio esquina, en el encuentro de 2 vías de tránsito.

- **Ocupación de retiros:** acción de ocupar con edificaciones, áreas de retiro lateral o posterior, dentro de parámetros permitidos.

- **Ojo o hueco de escalera:** espacio central libre que queda limitado por tramos y descanso de la escalera.

P

- **Paramento interior:** superficie de cierre que divide dos ambientes o espacios.

Paramento exterior: superficie de cierre que define los límites externos de la edificación y la separa del espacio exterior no abierto, no cubierto.

- **Pasamano:** elemento de apoyo y protección del usuario en el tramo de escalera.

- **Paso de escalera.** El “Paso” o “Altura libre” en escaleras, es la menor distancia vertical libre desde la nariz de escalón a cualquier elemento constructivo sobre la misma.

- **Patio:** superficie sin techar situada dentro de un predio, delimitada por los paramentos exteriores de las edificaciones o los límites de propiedad que la conforman.

- **Patio de servicio:** ambiente con o sin techo destinado al desarrollo de funciones de lavandería y limpieza u otros servicios.

- **Pavimento:** superficie uniforme de materiales compactos, aptos para el tránsito de personas o vehículos.

- **Pendiente.** Valor, generalmente medido en porcentaje o grados, indicando el desnivel o inclinación de un elemento físico, como una escalera, rampa o cañería.

- **Planta baja:** se define como planta baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se señalan.

- **Predio:** superficie de terreno continua resultante del proceso de subdivisión del suelo o de la fusión de dos o más sitios o lotes.

- **Propietario:** persona natural o jurídica que acredita ser titular del dominio del predio al que se refiere una obra.

- **Proyecto:** información y documentación técnica que permite ejecutar una obra de edificación o habilitación urbana.

- **Proyecto arquitectónico:** conjunto de documentos que contienen información sobre el diseño de una edificación y cuyo objetivo es la ejecución de la obra. Se expresa en planos, gráficos, especificaciones y cálculos.

- **Pub:** se identifican como “Pub” a los recintos o locales de esparcimiento y entretenimiento, de funcionamiento nocturno y acceso público controlado, con barras y mesas para despacho de bebidas, con música en vivo o disco, con actividades bailables espontáneas. Quedarán incluidos en la definición, aquellos locales asimilados como “resto Pub”, “café concert”, “tanguería”, “boliches”, etc.

- **Puerta de escape.** Ver puerta de emergencia.

R

- **Rama o tramo:** secuencia de escalones comprendida entre 2 descansos.

- **Rampa:** desarrollo de plano inclinado para salvar desniveles para circulación.

- **Rasante:** es el plano de referencia para medir la altura de la edificación. Línea de rasante es la línea respecto a la cual se mide la altura máxima permitida en la fachada de las edificaciones alineadas.

- **Recinto:** espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades.

- **Reconstrucción:** reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original.

- **Refacción:** obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y elementos constructivos, sin alterar el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

- **Relación del “paso” h+2ch:** factor referente, determinante de comodidad y seguridad del desarrollo de una escalera, en que se relacionan huella y contrahuella.

- **Rellano (o Palier):** espacio de circulación o tránsito frente al acceso de una escalera y ascensor, en los distintos niveles de la edificación.

- **Remodelación:** obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.

- **Responsabilidades:** obligaciones que deben ser cumplidas por las personas naturales o jurídicas, como consecuencia de su participación en cualquier etapa de un proyecto.

- **Retiro:** es un volumen con sus planos laterales verticales pasantes por el límite de propiedad y el límite de zona edificable (también llamada línea de retiro). Se define por la distancia entre el límite de propiedad y la línea de zona edificable. Constituye una servidumbre legal sobre el predio.

- **Retiro frontal:** es el espacio de los terrenos delimitado entre la línea de propiedad sobre la o las vías públicas y la alineación de edificación vigente para la zona de implantación.

- **Retiro lateral:** es el retiro sobre linderas laterales.

- **Retiro “non edificandi”:** área del predio que excluye el emplazamiento total de edificaciones.

- Retiro Posterior: es el espacio de terreno libre posterior, equivalente al 20% de la superficie del predio delimitado por una recta.
- Retiro voluntario: es el espacio libre de ocupación dejada por voluntad del propietario de un terreno respecto a los deslindes del predio. Está referido a las líneas divisorias del predio, serán paralelas y su distancia nunca será menor a 1 metro de la lindera. También se denominará retiro voluntario cuando la edificación deje distancia mayor que la del retiro exigido.
- Retranqueo: escalonamiento vertical que adopta la fachada de un edificio hacia el interior del predio.
- Revestimiento: materia o elemento que recubre las superficies de los paramentos interiores o exteriores de una edificación.

S

- Servidumbre: se define “servidumbre” a los efectos de la presente normativa, a los espacios que deberán mantenerse libres de ocupación total o parcial de edificación dentro de un terreno.
- Servidumbre de ochava: es la afectación “non edificandi” que grava a los predios esquina, situados en la intersección de 2 vías públicas, de acuerdo a la alineación de las mismas.
- Servidumbre “non edificandi”: son las afectaciones que se generan sobre los retiros frontal, lateral y posterior, que excluyen la viabilidad de realización de cualquier tipo de edificaciones.
- Salida de emergencia: circulación horizontal o vertical de una edificación comunicada con la vía pública o hasta un espacio exterior libre de riesgo, que permite la salida de personas en situaciones de emergencia, hasta un espacio exterior libre de riesgo. La salida de emergencia constituye una salida adicional a las salidas regulares de la edificación.
- Subsuelo: planta o nivel parte de un edificio que se encuentra por debajo de la superficie del terreno, o por debajo del nivel de referencia del proyecto.
- Superficie mínima: la superficie mínima de todo local habitable o de servicio es la superficie de piso o suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

U

- Unidad locativa: conjunto de espacios funcionales que, contando con los servicios básicos de funcionamiento establecidos por la ordenanza para el destino previsto, que habilitan su utilización en forma autónoma.
- Uso del suelo: conjunto genérico de actividades que la ordenanza o los instrumentos de planificación territorial, admiten o restringen, para la autorización de destinos de las edificaciones o instalaciones.

V

- Vivienda: edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene. El estacionamiento de vehículos, cuando existe, forma parte de la vivienda.
- Vivienda interior: se entiende por vivienda interior aquella en que todos los locales habitables ventilen o iluminan a patios interiores.
- Ventilación natural: renovación de aire que se logra por medios naturales.
- Ventilación forzada: renovación de aire producida por la circulación y salida de aire de un recinto, de modo continuado, a través de un aspirador estático superior.
- Ventilación mecánica: renovación de aire producida por la circulación y salida de aire al exterior, impulsado por medio mecánico.
- Vereda: parte pavimentada de una vía, asignada a la circulación de personas.
- Vivienda unifamiliar: edificación o unidad de vivienda destinada al uso habitacional sobre un lote único.

Z

- Zona: parte del territorio regulado por la ordenanza o un instrumento de planificación territorial con igualdad de condiciones de uso de suelo o de edificación.

Artículo 209° Reglamentación

La Intendencia reglamentará los aspectos particulares y específicos de aplicación e interpretación técnica, no contemplados en la presente Ordenanza, instrumentando formalidades y contralores que aseguren su efectividad y dará cuenta de ello al Legislativo Departamental.

Artículo 210. Derogaciones. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Derogar todas las disposiciones vigentes a la fecha que contradigan expresa o tácitamente la presente ordenanza, salvo en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y en la Ordenanza de Viviendas Económicas.”

CAPÍTULO XXXIV MOVIMIENTOS DE SUELOS.

Artículo 211. Movimientos de suelos.

Toda obra de movimientos de suelo deberá contar con autorización aprobada; cuya solicitud se gestionará en forma anexa con la documentación del permiso de construcción, o en forma individual acompañada de gráfico de ubicación y detalles gráficos.

En todos los casos se priorizará mantener el perfil natural de predios de modo de no alterar el equilibrio de la conformación topográfica del suelo y de las especies vegetales asociadas.

Para aquellos casos en que por la particularidad del predio o del proyecto a ejecutar, se requieran movimientos de suelo se evaluará caso a caso considerando lo establecido en artículos 43 a 45 de la presente ordenanza y las siguientes pautas:

- Se deberá optar por movimientos de suelo que tiendan a favorecer el acordamiento de niveles respecto a predios linderos.
- No se autorizará el relleno o desmontes de terrenos en niveles que sobrepasen los 1,50m con respecto al nivel de vereda, ni aquellos que sobrepasen los 0,50m en los límites del predio dentro del área afectada por servidumbres “non edificandi”.
- No se permitirá en dichas zonas la conformación de taludes con pendientes mayores al 40%.
- En aquellos predios exonerados de retiro lateral se podrá disponer de alturas de relleno o desmonte de terreno hasta 0,50m en los límites de los mismos.
- En el caso de predios que presenten una conformación topográfica particular se podrán considerar tolerancias mediante el criterio de rasante definido en el artículo 43 de esta norma.

El escurrimiento o canalización de aguas pluviales de la zona de obra a ejecutar se hará hacia la vía pública sin afectar a terceros o al interés general.

En casos de complejidad de resolución en el permiso de construcción se podrá requerir estudios o informes complementarios de técnicos con especificidad en la materia, para consideración de la oficina técnica departamental.

CAPÍTULO XXXV ACCESIBILIDAD.

Artículo 212. Definiciones vinculadas a la accesibilidad de espacios físicos. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Para los propósitos de este capítulo, se aplican las siguientes definiciones o las establecidas en la Norma UNIT 200, con preeminencia de las indicadas por esta última norma.

A efectos de la aplicación de lo establecido en el presente capítulo, se tomará como marco de referencia la Norma UNIT 200.

Accesibilidad

En forma genérica, es la condición que cumple un espacio, objeto, instrumento, sistema o medio, para que sea utilizable por todas las personas, en forma segura, equitativa y de la manera más autónoma y confortable posible.

Accesibilidad básica

Es la condición mínima basada en requisitos que, sin comprometer la seguridad, reducen el grado de confort en la utilización de un espacio, objeto, instrumento, sistema o medio.

Accesibilidad convertible

Es la condición prevista para que, mediante mínimas adaptaciones en el proyecto, se posibilite obtener itinerarios y locales de la edificación con accesibilidad para obra nueva o reforma.

En el caso de requerirse demoliciones parciales sólo serán admitidas aquellas, que no afecten elementos estructurales, columnas montantes, instalación sanitaria de desagües o tableros de instalaciones.

Dichas previsiones de acondicionamiento no deberán generar infracciones a normas.

Itinerario accesible

Es el lugar de paso que posibilita un recorrido continuo, compuesto por circulaciones horizontales o verticales que comunican los diferentes espacios, servicios, salidas de emergencia y equipamientos, que cumplan la condición de accesibilidad.

Artículo 213. Alcance (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

Todas las obras nuevas, cualquiera sea su destino, deberán cumplir con las condiciones indicadas en el presente capítulo.

Los sectores donde se proyectan reformas o ampliaciones, deberán ser accesibles de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo, siempre que las condiciones estructurales y constructivas preexistentes lo admitan.

No serán de admisión propuestas donde se empeoren o eliminen condiciones previas de accesibilidad, accesibilidad básica o convertible.

Artículo 214. Aproximación, acceso e itinerario accesible en destino residencial. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

En proyectos de obra nueva y en sectores de reforma o ampliación de edificios destinados a conjunto de vivienda o con más de 4 viviendas o unidades habitacionales por predio, se requerirá:

1. Debe existir un itinerario accesible que vincule el espacio urbano inmediato, el acceso del edificio, los estacionamientos, los espacios comunes y los accesos a cada unidad, que cumpla con las condiciones de accesibilidad establecidas en la Norma UNIT 200.
2. Las viviendas o unidades habitacionales en su interior deben tener itinerario accesible desde el acceso hasta el estar o comedor.
3. Deben prever como mínimo, un dormitorio, un servicio higiénico y cocina con accesibilidad convertible, vinculados al itinerario accesible, debiéndose aplicar lo establecido en la Norma UNIT 200.
4. En casos de viviendas de más de un nivel, si existe un único servicio higiénico y se ubica en planta alta, se deberá prever la posibilidad de construcción de otro con accesibilidad por lo menos básica en planta baja. En este caso, se deberá disponer del espacio necesario y la previsión de conexión al abastecimiento de agua y a la cañería de red primaria, o prever un espacio para la colocación de rampa, ascensor o cualquier otro dispositivo electromecánico de elevación que permita un itinerario accesible entre cambios de nivel.

Artículo 215. Aproximación, acceso e itinerario accesible en destino no residencial. (Dec. 0010/2021 - 05/10/2021).

En proyectos de obra nueva y en sectores de reforma o ampliación de edificios públicos o privados con destino no residencial, se requerirá:

1. Debe existir un itinerario accesible que vincule el espacio urbano inmediato, el acceso del edificio, los estacionamientos, los espacios comunes y servicios higiénicos, que cumpla con las condiciones de accesibilidad establecidas en la Norma UNIT 200.
2. En locales con servicios higiénicos de uso público, de deberá disponer de al menos un gabinete higiénico de uso mixto, en condiciones de accesibilidad, según Norma UNIT 200.
3. Para uso de personal de trabajo, se deberá disponer de al menos un servicio higiénico, vestuario y ducha de uso mixto, en condiciones de accesibilidad, según Norma UNIT 200.

Quedan eximidos de esta disposición los locales en los que haya menos de 25 empleados o la existencia de servicio higiénico accesible de uso público.

INDICE TEMÁTICO

INTRODUCCION

Artículo 1°. Objeto

Artículo 2°. Alcance

TITULO PRIMERO: DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I: DE LA GESTIÓN

Artículo 3°. Representación Técnica

Artículo 4°. Registro Departamental de Técnicos

Artículo 5°. De los contratistas de Obras

Artículo 6°. Presentación del Permiso de Obras

Artículo 7°. Aprobación

Artículo 8°. Vigencias de la Gestión de Permiso de Construcción

Artículo 9°. Gestión de Regularización de Construcciones

Artículo 10°. Observaciones y Caducidad de la Gestión

Artículo 11°. Inspección Técnica Final de Obra

Artículo 12°. Obligatoriedad de la Solicitud de Inspección Final

Artículo 13°. Responsabilidad Profesional

Artículo 14°. Habilitaciones Parciales

Artículo 15°. Identificación y Documentación de Obra

Artículo 16°. Locales Comerciales, Industriales y de Servicios

Artículo 17°. Incorporación a Propiedad Horizontal

Artículo 18°. Vivienda de Interés Social

CAPITULO II: TASAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 19°. Tasas de Edificación

Artículo 20°. Tasas de Instalación Sanitaria Internas

Artículo 21°. Vivienda de Interés Social

Artículo 22°. Tasas de Demolición

Artículo 23°. Tasas Complementarias

Artículo 24°. Actualización de valores

CAPITULO III: SANCIONES Y MULTAS

Artículo 25°. Sanciones a Técnicos

Artículo 26°. Multas a los Técnicos

Artículo 27°. Multas a la Propiedad Inmueble

Artículo 28°. Liquidación de Multas

CAPITULO IV: REGULARIZACIÓN, INFRACCIONES Y TOLERANCIAS

Artículo 29°. Regularización de Edificaciones

Artículo 30°. Requisitos de Adecuaciones y Tolerancias con Gravámen

Artículo 31°. Excepciones

Artículo 32°. Adecuaciones de Edificaciones

Artículo 33°. Solicitud y Declaración de responsabilidades

Artículo 34°. Delimitaciones de Responsabilidades

Artículo 35°. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de Antigüedad

TITULO SEGUNDO: DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CAPITULO V: DE LA VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 36°. Servidumbre de Alineación

Artículo 37°. Altura sobre la acera o retiro frontal

Artículo 38°. Volados sobre la acera o retiro frontal

Artículo 39°. Cuerpos Salientes

Artículo 40°. Elementos Salientes

Artículo 41°. Subsuelos

Artículo 42°. Marquesinas Adosadas

Artículo 43°. Referencia de Rasante

Artículo 44°. Nivel de Umbral

Artículo 45°. Referentes de Alturas

Artículo 46°. Edificios Públicos

CAPITULO VI: DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION URBANÍSTICA

Artículo 47°. Definición

Artículo 48°. Sistema de Ordenación Urbanística

Artículo 49°. Clasificación de suelos

Artículo 50°. Definiciones y usos del suelo

CAPITULO VII: AFECTACIONES URBANISTICAS DE LA EDIFICACION

Artículo 51°. Servidumbre "non edificandi"

Artículo 52°. Servidumbre "non edificandi" frontal

Artículo 53°. Elementos constructivos permisibles en retiro frontal

Artículo 54°. Compensación de área edificable en retiros

Artículo 55°. Ocupación del suelo

Artículo 56°. Densidad de Ocupación Habitacional

Artículo 57°. Suelo Urbano Consolidado

Artículo 58°. Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 59°. Suelo Sub Urbano

Artículo 60°. Suelo Rural

Artículo 61°. Disposición Transitoria

CAPITULO VIII: OCHAVAS

Artículo 62°. Servidumbre de Ochava

TITULO TERCERO: DE LOS PARÁMETROS EDILICIOS

CAPITULO IX: HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 63° Exigibilidad de iluminación y Ventilación

Artículo 64°. Iluminación y Ventilación de locales

Artículo 65°. Iluminación Natural

Artículo 66°. Ventilación de Locales Habitables

Artículo 67°. Antepechos

Artículo 68°. Patios de iluminación

Artículo 69°. Patios Secundarios

Artículo 70°. Iluminación y Ventilación por logia, pórtico o porche

Artículo 71°. Iluminación y Ventilación de baños

Artículo 72°. Iluminación y Ventilación de cocinas

Artículo 73°. Ventilación de baños por ductos verticales

Artículo 74°. Ventilación individual de baños por conductos

Artículo 75°. Ventilación de baños por conducto colectivo

Artículo 76°. Iluminación y Ventilación de cocinas interiores en viviendas

CAPITULO X: VIVIENDA

Artículo 77° Programa de la Vivienda

Artículo 78°. Altura de Locales

Artículo 79°. Tolerancias de menor cuantía

Artículo 80°. Cocinas

Artículo 81°. Servicios Higiénicos en la Vivienda

Artículo 82°. Circulación Interna en la Vivienda

Artículo 83°. Acceso individual a la Vivienda

Artículo 84°. Circulaciones horizontales, comunes

Artículo 85°. Rellanos o palier

Artículo 86°. Aberturas en circulaciones comunes

Artículo 87° Iluminación de circulaciones

CAPITULO XI: LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES

Artículo 88°. Clasificación de locales

Artículo 89°. Locales de trabajo

Artículo 90°. Locales de Venta

Artículo 91°. Locales Administrativos

Artículo 92°. Locales de Depósito

Artículo 93°. Locales Complementarios

Artículo 94°. Aislación de Cubiertas

CAPITULO XII SERVICIOS E INSTALACIONES

Artículo 95°. Objeto

Artículo 96°. Servicios Higiénicos de uso público

Artículo 97°. Parámetros Dimensionales de referencia

Artículo 98°. Servicios Higiénicos en locales comerciales

Artículo 99°. Servicios Higiénicos en Industrias y Grandes Superficies

Artículo 100°. En escritorios, locales de galerías y kioscos

Artículo 101°. En sala de espectáculos Públicos

Artículo 102°. En bares y servicios gastronómicos

Artículo 103° En locales de Enseñanza

Artículo 104°. Exigencias de Vestuarios y Duchas

Artículo 105°. Vestuarios

Artículo 106°. Duchas

Artículo 107°. Comedores

Artículo 108°. Cocina

Artículo 109°. Tisanería

Artículo 110°: Funcionalidad y Principio de adaptabilidad

CAPITULO XIII: CENTROS COMERCIALES

Artículo 111°. Parámetros Dimensionales

Artículo 112°. Ventilación

CAPITULO XIV: HOTELES, APART HOTELES Y SIMILARES

Artículo 113°. Definición

Artículo 114°. Requisitos a cumplir

CAPITULO XV: LOCALES BAILABLES Y SALONES DE FIESTA

Artículo 115°. Ámbito de aplicación

Artículo 116°. Parámetros edilicios

Artículo 117°. Capacidad locativa

Artículo 118°. Servicios higiénicos

Artículo 119°. Puertas Exteriores

Artículo 120°. Salidas de emergencia

Artículo 121°. Movilidad

Artículo 122°. Escaleras

CAPITULO XVI: ESCALERAS Y RAMPAS

Artículo 123°. Desarrollo de escaleras

Artículo 124°. Dimensiones de los escalones

Artículo 125°. Descansos

Artículo 126°. Escaleras Compensadas o curvas

Artículo 127°. Ancho de escaleras

Artículo 128°. Paso o Altura libre

Artículo 129°. Iluminación de Escaleras

Artículo 130°. Escaleras Secundarias

Artículo 131°. Pasamanos y barandas

Artículo 132°. Rampas para circulación peatonal

CAPITULO XVII: MUROS

Artículo 133°. Muros en general

Artículo 134°. Muro Medianero

Artículo 135°. Muro divisorios

Artículo 136°. Conductos de humos

Artículo 137°. Locales Comerciales, Industrias y de Servicio

Artículo 138°. Cubiertas Inclınadas sobre la Vía Publica

Artículo 139°. Limitaciones en Edificaciones

TITULO CUARTO: INSTALACIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN

CAPITULO XVIII: MEDIDAS DE PREVENION Y ALCANCES

Artículo 140°. Prevención de Riesgos

Artículo 141°. Ámbito de Aplicación

Artículo 142°. Grados de Riesgos

Artículo 143°. Medidas de Prevención

Artículo 144°. Escaleras de Evacuación

Artículo 145°. Escaleras en Edificios de Vivienda

Artículo 146°. Escaleras de salida o evacuación en edificios no habitacionales

Artículo 147°. Puertas de Salida (Evacuación)

Artículo 148°. Puertas Cortafuego

Artículo 149°. Sanciones y Multas

TITULO QUINTO: ACONDICIONAMIENTOS ACCESORIOS

CAPITULO XIX: USO EFICIENTE DE LA ENERGIA

Artículo 150°. Demanda energética y Envolvente de los edificios

Artículo 151°. Uso de la Energía Solar Térmica

CAPITULO XX: INSTALACIONES SANITARIAS

Artículo 152°. Instalaciones Sanitarias

CAPITULO XXI: ASCENSORES Y MONTACARGAS

Artículo 153°. Ascensores

Artículo 154°. Documentación de Proyecto

Artículo 155°. Prevención de evacuación de edificaciones con ascensor

Artículo 156°. Montacargas

CAPITULO XXII: ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Artículo 157°. Previsiones

Artículo 158°. Definiciones

Artículo 159°. Requisitos de Estacionamientos

Artículo 160°. Consideraciones Particulares

Artículo 161°. Parámetros de Regulación

Artículo 162°. Terminaciones y Acondicionamientos

TITULO SEXTO: INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPITULO XXIII: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 163°. Objeto

Artículo 164°. Aplicación

Artículo 165°. Rotulación de Gráficos

Artículo 166°. Documentación

Artículo 167°. Responsabilidad Técnica

CAPITULO XXIV: EDIFICACIÓN E INSTALACIONES

Artículo 168°. Regulación Normativa de la Edificación

Artículo 169°. Viviendas

Artículo 170°. Entrepisos y Muros Divisorios

Artículo 171°. Monoambientes

Artículo 172°. Garajes o cocheras

CAPITULO XXV: INCORPORACIONES DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y REGULARIZACIONES

Artículo 173°. Incorporación de edificaciones existentes

Artículo 174°. Regularizaciones de edificaciones incorporadas al Decreto Ley 14.261

TITULO SÉPTIMO: CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

CAPITULO XXVI: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 175°. Objeto

Artículo 176°. Definiciones

Artículo 177°. Ámbito de regulación

CAPITULO XXVII: RESTAURACIÓN

Artículo 178°. Alcance

Artículo 179°. Autorización previa

Artículo 180°. Requisitos de Intervención

Artículo 181°. Refacción de Fachadas

CAPITULO XXVIII: RECICLAJE

Artículo 182°. Alcance

Artículo 183°. Unidad Habitacional Mínima

Artículo 184°. Parámetros Constructivos

Artículo 185°. Tolerancias

Artículo 186°. Aspectos Edilicios

Artículo 187°. Instalaciones Sanitarias Internas

TITULO OCTAVO: ACONDICIONAMIENTO DE PREDIOS, OBRAS Y VEREDAS

CAPITULO XXIX: CERCOS

Artículo 188°. Definición

Artículo 189°. Cercos sobre la vía pública

Artículo 190°. Cercos Divisorios entre predios

Artículo 191°. Cercos Vegetales

Artículo 192°. Áreas enjardinadas

Artículo 193°. Cercos en predios esquina

Artículo 194°. Obligaciones

CAPITULO XXX: CIERRE DE OBRA

Artículo 195°. Barreras o Cerco Provisorio de Obra

Artículo 196°. Barreras de Obra

Artículo 197°. Requisitos de Cercados y barreras

Artículo 198°. Tarimas Peatonales sobre calzadas

Artículo 199°. Edificios en altura

Artículo 200°. Regulaciones

CAPITULO XXXI: VEREDAS

Artículo 201°. Obligaciones

Artículo 202°. Ejecución y Regulación

Artículo 203°. Diseño y Tratamiento

Artículo 204°. Categorización

Artículo 205°. Ancho de Veredas

Artículo 206°. Alteración de Veredas

Artículo 207°. Veredas en Balnearios

TITULO NOVENO: CONSIDERACIONES GENERALES

CAPITULO XXXII: DEFINICIONES

Artículo 208°. Definiciones de aplicación en la Edificación

CAPITULO XXXIII: CONSIDERACIONES FINALES

Artículo 209°. Reglamentación

Artículo 210°. Derogaciones

CAPÍTULO XXXIV: MOVIMIENTOS DE SUELOS

Artículo 211°. Movimientos de suelos

Artículo 212°. Definiciones vinculadas a la accesibilidad de espacios físicos

CAPÍTULO XXXV: ACCESIBILIDAD.

Artículo 213. Alcance

Artículo 214. Aproximación, acceso e itinerario accesible en destino residencial

Artículo 215. Aproximación, acceso e itinerario accesible en destino no residencial

Resolución N°02917 de 7/05/15



Reglamentación de la Ordenanza de la Edificación

Resolución N°02917 de 7/05/15

Decreto N°70 de 2/10/13- Decreto N°90 de 15/04/15

1 Generalidades

Artículo 1°. Jurisdicción.

La Ordenanza de la edificación, otorga a la Intendencia de Canelones, jurisdicción territorial en el Departamento, para evaluar, autorizar y controlar los requisitos básicos de habitabilidad, seguridad e higiene de las construcciones e instalaciones en general que se localicen en ámbito territorial Departamental.

Artículo 2°. Competencia.

Le compete a la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, regular el contralor de todo tipo de edificación en el Departamento, ejerciendo sobre las Gerencias de Sector delegadas y Unidades técnicas afectadas, la supervisión jerárquica, dentro de sus ámbitos de competencia, en los actos de aceptación, aprobación y habilitación de las construcciones que se presenten.

Artículo 3°. Alcance.

Serán de aplicación las disposiciones establecidas por la Ordenanza de la Edificación en toda obra a construir, ampliar, reformar, demoler y regularizar, independiente de su destino y para cualquier categoría de suelos. Toda obra localizada o a localizar en suelo rural, deberá gestionar los permisos de construcción ante la Intendencia de Canelones, quedando excluidas las construcciones que respondan a la vivienda del propietario o del personal del establecimiento. Para la exoneración de tal obligación, la parte interesada deberá incluir en la gestión de permisos, documentación del BPS, probatoria que el predio está en producción.

2 De la Oficinas Técnicas de Gestión Territorial.

Artículo 4° Procedimiento de Gestión.

Toda gestión vinculada a registrar la situación de las edificaciones en el Departamento, deberá ceñirse a los procedimientos de gestión establecidos.

Artículo 5°. Recepción.

Las oficinas técnicas de Gestión Territorial, dependientes de la Dirección General de Gestión Territorial Vivienda y Acondicionamiento Urbano, serán las encargadas de recepcionar y procesar toda las gestiones vinculadas con la edificación en el Departamento, realizándose el estudio correspondiente en la gerencia competente de cada zona.

Artículo 6°. Funciones.

Constituirán funciones de las Gerencias Técnicas de Gestión Territorial:
Asesorar en forma personalizada, a técnicos e interesados de los requisitos y formalidades relacionadas con las gestiones referidas a esta ordenanza.
Supervisar y recibir “solicitud” y “documentación” suficiente para formalizar la gestión. Conformar la documentación, constituyéndose en depositario del mismo.
Realizar liquidación y verificar el pago de Derechos exigibles.
Formar expediente administrativo y dar entrada administrativa.
Dar trámite a las gestiones.
Notificar de la resultancia de las actuaciones.
Requerir del Cuerpo Inspectivo Canario (CIC) los informes de “Actas de relevamiento” previstas.
Dar trámite interno a la gestión.
Realizar el seguimiento y contralor de plazos de gestiones, vigilando cumplimiento en tiempo y forma.
Comunicar (por las vías de comunicación disponibles), instancias o requerimientos que surgieren de las gestiones, formalizar el registro de datos y entrega formal de Planos
Aprobados y Habilitaciones concluidas, además de reservas por plazo.
Dar archivo provisorio (por períodos de vigencia) y control de plazos respectivos.
Relevar y actualizar información a contener en el Sistema de Información geográfica regional y departamental.

3 Del permiso de construcción.

Artículo 7° Registro Departamental de Técnicos.

7.1 Soporte El Registro Departamental de Técnicos se desarrollará a través de l soporte informático web promovido en el ámbito de la Intendencia de Canelones, permitiendo a las unidades involucradas el acceso directo y en tiempo real a la información y base de datos, así como el registro y comunicación personalizada con técnicos y profesionales externos, a través de la red externa institucional operada con personal autorizado y con acceso a la información.

7.2 Contenido

El Registro Departamental de Técnicos, contemplará en su contenido, un padrón individual, digital, vivo y de actualización permanente, con información personalizada de:

- Datos personales con nombre completo, documento, dirección, teléfono, y profesión; y de los técnicos registrados
- Datos personales de altas de técnicos y profesionales que se ingresen al Registro;
- Registro de suspensiones transitorias de actividad de profesionales y técnicos;
- Bajas de técnicos y profesionales que hagan uso de su pasaje a pasivo;
- Anotaciones de actuaciones (sanciones, observaciones, amonestaciones, suspensiones, etc.);
- constancias y emisión de citaciones y notificaciones;
- identificación de trámites patrocinados y estado de situación;

7.3 Técnicos y Profesionales Universitarios comprendidos

Quedarán comprendidos en la obligación de inscripción en el Registro Departamental de Técnicos, en el área de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, los profesionales con formación de Arquitectos, Ingenieros Agrimensores, Ingenieros Civiles, Ingenieros Hidráulicos e Ingenieros Industriales, con título universitario habilitante, así como los Técnicos Instaladores Sanitarios y todo otro técnico o profesional que las normas existentes o las que se incorporen incluyan responsabilidad ante la referida Dirección General por sus actuaciones ante unidadesdelegadas de la misma.

7.4 Información Técnico profesional

El Registro Técnico se realizará a través de un formulario digital disponible en página Web institucional, que contendrá:

- Nombres y Apellidos
- Documento: Cédula de Identidad
- Registro Único de Tributos
- Domicilio: Profesional
- Teléfono: fijo y móvil
- Dirección e-mail
- Profesión
- Fecha de emisión del Título
- Número de Caja Profesional.

A dicho registro se le incorporará copia digital del título, con información contenida,completa.

7.5 Responsabilidades de Técnicos Profesionales

Los técnicos y profesionales universitarios, en el acto de su inscripción, asumen la plena responsabilidad de aportar información veraz de su condición funcional,comprometiéndose a declarar, en tiempo real, toda modificación de la información suministrada, así como hacer debido uso de los medios y servicios que se brindan. Cuando la naturaleza de la comunicación informática amerite obligaciones de respuestas en tiempo y forma, será de aplicación lo estipulado en el Reglamento General de Actuación Administrativa.

7.6 Multas y Sanciones

Las multas y sanciones emergentes por inobservancias, omisiones o irregularidades en la información suministrada y uso del procedimiento de gestión se regularán, de acuerdo a la gravedad de las mismas, a través del marco normativo de actuación profesional, quedando constancia expresa de dichos antecedentes en el registro.

Artículo 8° Información y Monitoreo

8.1 Creación de la comisión para la evaluación y mejora continua de la gestión Crease, en la órbita de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano una Comisión de Trabajo, integrada por representantes de las delegadas técnicas, usuarias de procedimientos instituidos, además de representantes del Área de Tecnología e Informática y la UDO (Unidad de Desarrollo Organizacional).La misma tendrá como cometidos realizar el seguimiento del procedimiento de las Gestión correspondientes a la Dirección General de GTVAU.

8.2 Intercambio de información y estadística Favorecer el relacionamiento e intercambio de información con órganos de regulación técnico-profesional (Caja de Jubilaciones Profesionales, Sociedad de Arquitectos del Uruguay, Asociación de Ingenieros Agrimensores, Asociación de Ingenieros, Asociación de Instaladores Sanitarios del Uruguay, etc.), así también como remitir información a los organismos que procesan información estadística competentes.

Artículo 9°. Requisitos de presentación.

Toda gestión de permiso de construcción, se formalizará con la siguiente documentación:

9.1 Minuta Notarial.

9.2 Contribución Inmobiliaria o convenio de pago vigente, que especifique la vinculación de la propiedad con el titular o la empresa.

9.3 Formulario de Solicitud y Memoria..

9.4 Plano de ubicación y emplazamiento, dibujados a escalas 1/1000 y 1/200, respectivamente, conteniendo todos los requisitos previstos por formulario de chequeo técnico.

9.5 Planos de albañilería, cortes y fachadas, dibujados a escala 1/100, quedando a cargo de las oficinas técnicas, el recibir la documentación gráfica en otra escala, acorde a programa y volumen de construcción edificada o a edificar, conteniendo todos los requisitos previstos por formulario de chequeo técnico.

9.6 Planos de sanitaria, dibujados a escala 1/100, conteniendo todos los requisitos previstos por formulario de chequeo técnico.

9.7 Planos de estructura, para el caso de obra nueva.

9.8 Formulario de Solicitud de Tolerancia, de corresponder.

9.9 Formulario de Solicitud de Inspección Final.

9.10 Cédula Catastral.

Nota: La referencia para la confección de recaudos que den lugar a una gestión de permisos de construcción, se encuentra en los formularios publicados en la página Web de la Intendencia de Canelones.

Artículo 10°. Información Territorial.

En el caso de necesitar información previa para la construcción de recaudos y posterior formalización de una gestión de permisos de construcción, se deberá completar el formulario de Información Territorial (afectaciones de construcciones), disponible en sitio Web de la Intendencia de Canelones.

Artículo 11°. Documentación Complementaria, Bomberos.

Para los programas de Vivienda, en correspondencia con la Ley de Vivienda, la Dirección de Gestión Territorial Vivienda y Acondicionamiento Urbano, solicitará cumplir con las medidas aconsejadas por la Dirección Nacional de Bomberos en materia de Medidas de Prevención de Incendios .

Artículo 12°. Vigencia de permisos.

Los permisos de construcción de obra nueva, ampliación o reforma, una vez aprobados, tendrán un plazo de 6 meses, a partir de la fecha de aprobación, para iniciar las obras.

Previo a la entrega de la documentación aprobada, la parte interesada o el técnico, actuando en representación, deberá completar formulario, indicando la fecha de inicio de las construcciones.

La ejecución de las obras se realizará dentro de un plazo máximo 18 meses, contados a partir de la fecha de aprobación, pudiéndose conceder plazos más largos, dependiendo del tipo de obra.

Si por alguna razón, el inicio de obras se viera demorado, se podrá solicitar la revalida del permiso, quedando el o los titulares obligados a reiterar el pago de las tasas.

Las modificaciones al proyecto aprobado, obliga a la presentación de nuevos gráficos:

1. Si la magnitud de las modificaciones hacen que el proyecto pierda vigencia, las Gerencias delegadas procesarán la gestión como si se tratara de un nuevo trámite, manteniendo el pago realizado por concepto de derechos y cobrando la diferencia por incremento de metraje.

2. Si el metraje de obras a construir es menor que el aprobado, una vez habilitado el permiso y luego de haberse entregado la carpeta de planos a la parte interesada, las Gerencias delegadas deberán remitir la gestión a la Dirección General Financiero Contable. Esta Dirección tomará conocimiento de lo actuado, registrando el valor a devolver en el sistema informático tributario, el cual permitirá el descuento del valor dentro de los tributos municipales (contribución inmobiliaria) del año siguiente.

Artículo 13°. Inspección Final.

Culminado el proceso de construcción de las edificaciones, el técnico patrocinante quedará obligado a solicitar la inspección final de obras. Para cumplir con dicha formalidad deberá completar el formulario de inspección final , disponible en Sitio Web de la Intendencia de Canelones, el cual deberá venir firmado y acompañado con la firma del titular.

Cuando no se pueda cumplir con la segunda firma, al momento de presentar el formulario, el técnico deberá argumentar por documento aparte (nota), las razones por las cuales el titular no forma parte de la solicitud (tema a ser evaluado por las oficinas técnicas).

En ningún caso el titular podrá solicitar la inspección final sin contar con la firma del técnico.

Artículo 14°. Habilitaciones parciales.

Toda construcción que por su magnitud requiera de habilitaciones parciales para su funcionamiento, podrán ser autorizadas por las oficinas técnicas dependientes de la Dirección de Gestión Territorial Vivienda y Acondicionamiento Urbano, siempre que los sectores a habilitar cuenten con autonomía física y funcional y que las obras a considerar tengan un desarrollo que va de planta baja y/o subsuelo, hasta el último nivel (incluido).

Para el procedimiento, las oficinas técnicas documentarán las actuaciones en una sola gestión, que incluirá, además de los recaudos gráficos de albañilería y sanitaria, el plano de ubicación, en el cual se marcarán las porciones del edificio que se pretendan habilitar por etapas.

La gestión y contralor del resto de las edificaciones, se pautará de la misma forma hasta su culminación.

En caso de plantearse modificaciones a las construcciones que comprometan el carácter de las habilitaciones parciales concedidas, las oficinas técnicas determinarán la vigencia de tales actuaciones, quedando facultadas a solicitar la regularización de las obras (totales o parciales) con las consecuencias que ello impone.

Por otra parte se indica que cada una de la inspecciones parciales que se soliciten, va a ser considerada como inspección final de cada etapa.

En términos de gestión, cada etapa habilitada quedará como antecedente de la etapa siguiente, por lo cual, una vez concluida la totalidad de las obras, solo se requerirá para la culminación del trámite, la inspección final de la última etapa.

Artículo 15°. Tasas de la Edificación.

Para la formalización de todo permiso de construcción, las gerencias delegadas quedarán facultadas a liquidar los derechos para la edificación, asociados a parámetros establecidos por la Dirección General de Financiero Contable, y al tipo, destino y tamaño de las edificaciones que se pretendan construir.

En todos los casos serán de aplicación las tasas establecidas por normativa (Capítulo II Tasas de la Edificación)

En el caso de regularización de obras sin autorización previa, se liquidará por concepto de tasas, el valor que corresponda al tipo, destino y tamaño de las edificaciones existentes, incrementado en un 50 % del mismo valor e independiente de otros gravámenes que la administración deba aplicar.

Quedan exceptuadas de abonar el recargo del 50 % complementario, según lo dispuesto en el Art. 19 de la Ordenanza, la presentación en forma voluntaria de hasta 2 unidades de vivienda por predio de categoría media y con antigüedad superior a los

10 años, que cuenten con una superficie de hasta 100 mc. c/u y que se constituya en única propiedad del titular. Se podrá contabilizar dentro de los 100 mc., el área de la vivienda y las construcciones accesorias, por ejemplo galpones.

En estos casos, la oficina deberá informar que el padrón no tiene acta de intimación a regularizar por obras sin permiso; el técnico y propietario deberán adjuntar a la gestión una nota aclaratoria de la edad de las edificaciones acompañada por foto aérea, la categoría de la edificación respaldada con información surgida de la Cédula Catastral y Declaración Jurada de única propiedad, según formulario.

Será de aplicación la reducción del recargo complementario, en tanto las construcciones estén destinadas a viviendas. De encontrarse construcciones accesorias con otros destinos, no se aplicará el descuento a estas, debiéndose abonar por las mismas las tasas que la normativa establece para la regularización de obras.

De constatare diferencias con lo declarado, se facultará a las oficinas delegadas a liquidar por concepto de tasas, los valores de regularización de obras y reformas realizadas sin autorización previa, además de considerar la aplicación de posibles sanciones al técnico por declaración falsa.

4 Requisitos de obra.

Artículo 16°. Identificación y Documentación en Obra.

Para una adecuado proceso de gestión, toda obra de construcción deberá contar con un cartel que indique el número de permiso de construcción, además de copia de los recaudos gráficos autorizados .

De realizarse un procedimiento inspectivo dónde se verifique la carencia de alguno de estos requisitos, serán de aplicación la sanciones establecidas por norma.

En tal caso, el o los inspectores deberán documentar tal situación a través de acta que servirá para la formación de expediente. Su procesamiento seguirá las formalidades de gestión ordinarias que culminarán con la aplicación de sanción por resolución.

Aquellas obras que no cuenten con las autorizaciones que permitan seguir con los procesos de construcción, quedarán suspendidas hasta que se presenten y se autoricen los permisos de construcción correspondiente. Para su reinicio deberán además cumplir con los requisitos enunciados precedentemente.

5 Multas.

Artículo 17°. Multas a la propiedad inmueble.

Toda multa por infracción a la ordenanza, será aplicada al padrón dando lugar a un procedimiento interno que involucra a las oficinas de Permisos de Construcción, Catastro y Avalúos, dependientes de la Dirección de Gestión Territorial, y la Dirección de Financiero Contable.

Las Gerencias delegadas, una vez detectada la infracción y a instancias de autorización, promoverán la redacción del acto resolutorio, que en sus contenidos establezca el monto de sanción a aplicar.

Con resolución del Intendente, la gestión seguirá su curso a la Gerencia de Catastro y Avalúos, oficina que cargará el monto de infracción al padrón involucrado en el sistema, remitiendo posteriormente la gestión a la oficina de origen para continuar su proceso.

Artículo 18°. Liquidación de Multas.

Se faculta a los funcionarios de la Dirección de Gestión Territorial a detectar y comunicar las infracciones en obras que contradigan (total o parcialmente) lo dispuesto por la Ordenanza de la Edificación vigente.

6 Infracciones y tolerancias.

Artículo 19°. Solicitud y Declaración de responsabilidades.

Toda gestión que involucre infracciones, que para ser procesadas requieran de consideraciones superiores, deberá incluir la solicitud de tolerancia correspondiente.

La misma surgirá de completar el formulario que la administración departamental proporcione, dónde queden claramente redactadas las infracciones, documentación que deberá venir firmada por técnico y/o propietario.

La solicitud de tolerancia, será considerada por la administración como declaración jurada, por la cual se le va a asignar a la representación, todas las responsabilidades civiles y técnicas que correspondan.

Artículo 20°. Adecuaciones, Tolerancias y Gravamen.

Los propietarios de obras con infracciones, están obligados a proponer y realizar las adecuaciones necesarias, a fin de dejarlas en condiciones reglamentarias respecto a la normativa vigente al momento de su realización. Las obras que planteen infracciones que dañan derechos de terceros, posteriores al 1/1/74 y con una antigüedad de más de 2 (dos) años, que bajo justificados argumentos no puedan ser modificadas o acondicionadas dentro de un plazo de 90 días, serán gravadas con un incremento en el valor de la contribución inmobiliaria, que permanecerá hasta que se retroviertan las infracciones. El monto del incremento en la contribución inmobiliaria, variará según el destino y la entidad de la infracción.

Para el caso de viviendas, el entorno de aplicación del incremento se va a situar entre un 15 y un 30 % del valor de la contribución. Y depende de la entidad de la infracción, el porcentaje del valor a aplicar, considerándose como faltas graves, aquellas que por su entidad, dañan la imagen o la calidad de la zona en dónde se ubica la edificación.

La referencia para la consideración de estos casos está vinculada al volumen de la infracción y a patrones subordinados a: invasión de las áreas “non edificandi”, incremento del área edificable en suelo o en altura, y a la calidad de la obra construida.

Queda a criterio de las Gerencias delegadas, la aplicación de sanción por faltas leves, considerándose que la sumatoria de muchas faltas leves puede dar lugar a una falta grave.

Para el caso de comercios o industrias, el entorno de aplicación del incremento se va a situar entre un 50 y un 100 %.en la contribución inmobiliaria De la misma forma que lo explicitado para el caso de viviendas, el monto de incremento a aplicar depende de la entidad de la infracción, por dañar la imagen o la calidad de la zona en dónde se ubica el emprendimiento. Los patrones de referencia para la consideración del incremento son los mismos que los enunciados precedentemente. Las consideraciones son válidas para las construcciones en régimen Común y en régimen de Propiedad Horizontal. Para el segundo caso, la liquidación por concepto de recargo recaerá en aquellas unidades, que infringen la normativa de la edificación vigente.

Artículo 21°. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de antigüedad.

Toda construcción con menos de dos años de antigüedad que contenga infracciones que dañen derechos de terceros, por invasión de áreas “non edificandi”, mayores ocupaciones a las permitidas, etc., a instancias de modificación y/o regularización de obras, deberán plantear las modificaciones necesarias con el fin de dejarlas en condiciones reglamentarias. Cuando la retroversión de las infracciones no sea posible, por compromiso estructural o constructivo, la administración quedará facultada a cobrar el incremento de tasas establecido en normativa, además de un incremento en la contribución inmobiliaria, cuyo valor dependerá del destino de la edificación.

En el caso de viviendas, el entorno de aplicación del incremento será de un 15 o un 30 % del valor de la contribución. Depende de la entidad de la infracción, el porcentaje del valor a aplicar, considerándose como faltas graves, aquellas que por su entidad, dañan la imagen o la calidad de la zona en dónde se ubica la edificación. La referencia para la consideración de estos casos está vinculada al volumen de la infracción y a patrones subordinados a: invasión de las áreas “non edificandi”, incremento del área edificable en suelo o en altura, y a la calidad de la obra construida.

Queda a criterio de las Gerencias delegadas, la aplicación del recargo por faltas leves, considerándose que la sumatoria de muchas faltas leves puede dar lugar a una falta grave.

Para el caso de comercios o industrias, el entorno de aplicación del incremento en la contribución inmobiliaria será de un 50 o un 100 %. De la misma forma que lo explicitado para el caso de viviendas, el monto de incremento a aplicar depende de la entidad de la infracción, por dañar la imagen o la calidad de la zona en dónde se ubica el emprendimiento. Los patrones de referencia para la consideración del incremento son los mismos que los enunciados precedentemente.

Complementariamente y en todos los casos, se deberá abonar por concepto de multa, un monto igual al valor que debió haberse abonado por concepto de derechos administrativos en el tiempo en que se construyeron las edificaciones, que para el caso de vivienda, sera situado en el 100 % y para los destinos comerciales y/o industriales, en el 200 %.

En aquellos casos que por razones fundadas, se plantee la limitación a la retroversión de la infracción, quedará en ámbito de las gerencias delegadas, la consideración de autorización. Para los casos de edificaciones que no tengan mérito de autorización, la administración promoverá la aceptación provisoria de la gestión sin mérito de aprobación y menos de habilitación, con el recargo que corresponda y hasta que se planteen posibilidades de retroversión de las infracciones.

Las consideraciones son válidas para las construcciones en régimen Común y en régimen de Propiedad Horizontal. Todas las gestiones aceptadas, permanecerán en archivo de las gerencias de sector delegadas para contabilizar plazo de 2 años a contar a partir de la fecha declarada por el técnico en gráficos. Cumplido el mismo y a los efectos de culminar con el curso de la gestión, se deberá citar a la parte interesada a los efectos de abonar concepto por inspección técnica, la cual verificará coincidencia entre planos y obras. De haber coincidencia, la gestión será aprobada y habilitada en un solo acto. De existir diferencias, la gestión deberá ser archivada y para considerar mérito de regularización, se deberá iniciar nueva gestión.

7 Volumetría de la edificación.

Artículo 22°. Volado sobre acera, ver gráfico en anexos.

Artículo 23°. Cuerpos salientes, ver gráfico en anexos.

Artículo 24°. Elementos salientes, ver gráfico en anexos.

Artículo 25°. Subsuelos.

Para toda edificación, la disposición del subsuelo seguirá las pautas establecidas en el artículo 41 de la Ordenanza. Cuando se pretenda ocupar con subsuelo áreas “non edificandi”, excepto frontales, el nivel exterior de dichas construcciones no podrá superar un metro de alto respecto al nivel promedio de la rasante de vereda, tomando como rasante la línea que recorre todo el ancho del predio.

Ver gráficos anexos.Artículo 26°. Marquesinas adosadas.

Las marquesinas adosadas a edificaciones ubicadas contiguas a la vía pública o en área de retiro, deberán seguir las pautas establecidas en el artículo 42° de la Ordenanza.

Se podrá disponer de la marquesina en área del retiro frontal, ocupando la totalidad del ancho de predio, utilizada como recurso para hacerla compatible con el espacio urbano, siempre que se establezca la correspondencia con los instrumentos de Ordenamiento Territorial en proceso o culminados.

El permiso de marquesina se procesará a través de las Gerencias Delegadas.

Para su formalización se requerirá de la siguiente documentación:

- Minuta Notarial, que acredite la propiedad de bien, según formulario de la IDC. Para solicitudes planteadas por inquilinos, la minuta notarial será complementada con el consentimiento expreso del propietario.

- Contribución Inmobiliaria o convenio de pago vigente, que especifique la vinculación de la propiedad con el titular o la empresa.

- Solicitud que indique el metraje total de la marquesina, además del número de permiso de construcción habilitado, acompañado con los datos del padrón, solar y manzana.

- Plano de ubicación y emplazamiento, dibujados a escalas 1/1000 y 1/200, respectivamente 1/100.

- Planos de albañilería, cortes y fachadas, dibujados a escala

De estar previsto la colocación de carteles, en forma paralela deberá cumplirse con lo que exige la Ordenanza de Cartelería.

El costo de la gestión, quedará establecido en el listado de valores autorizado por la Junta Departamental, además de los costos por metro de cartelería dispuesto en la presente norma.

Al término de la construcción de la marquesina, se obliga a la parte interesada a comunicar a la Gerencia delegada la culminación de las obras, aportando fotografía de la instalación, la que será incorporada a la gestión junto con la notificación, dando mérito a la consideración de archivo.

Ver gráfico en anexos.

Artículo 27°. Nivel de umbral, ver gráfico en anexos.

8 Usos de suelo.

Artículo 28°. Disposición transitoria.

La nueva ordenanza de la edificación pauta la zonificación de todo el territorio Departamental dónde se aplicarán las afectaciones que correspondan y que se mantendrán vigentes hasta tanto no se introduzcan modificaciones, producto de la aprobación de otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial con alcance local. Para esos casos quedaran como válidos los contenidos de los últimos instrumentos aprobados.

En todos los casos y para unificar la aplicación de códigos, se plantean en correspondencia con las distintos usos del suelo las siguientes siglas:

Urbano Consolidado Cascos Delimitados UC1

Urbano Consolidado Demás Centros poblados UC2

Urbano Consolidado Balnearios UC3

Urbano no Consolidado Demás Cascos Delimitados UNC1

Urbano no Consolidado Demás Centros Poblados UNC2

Urbano no Consolidado Balneario o Barrio Jardín UNC3

Suburbano Residencial Habitación permanente SU1

Suburbano Residencial Turístico o Balneario SU2

Suburbano de actividades Productivas y de Servicio SU3

Rural R

9 Condiciones de emplazamiento.

Artículo 29°. Área non edificandi frontal.

En zona “non edificandi” frontal, no se admitirán construcciones, salvo las permitidas por artículo 53 de la ordenanza. El resto de la áreas non edificandi (laterales y posteriores) podrán admitir una consideración de ocupación, utilizando el criterio de áreas compensatorias.

Artículo 30°. Acordamiento.

En aquellas zonas urbanas que por aplicación de la normativa anterior llegaron a una imagen de zona no compatible con lo dispuesto por la normativa de la edificación vigente, ante cualquier actuación que pretenda edificar obra nueva, modificar o regularizar construcción existente, deberá contemplar la implantación de las edificaciones anteriores. El protocolo de actuación involucra un entorno cercano al 60 % de los predios de la cuadra, quedando en manos de los delegados técnicos zonales la argumentación para la autorización de dichas obras, con mérito a lograr la adecuada implantación de las edificaciones a la preexistencia.

Este tipo de actuaciones no prescinde de valoraciones urbanas de emplazamiento, ante lo cual y en consideración a las políticas de ordenamiento territorial del departamento deberán considerar los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y los que se encuentren en proceso.

Artículo 31°. Áreas Compensatorias.

Toda construcción deberá cumplir con lo previsto por el artículo 54° de la Ordenanza de la Edificación en materia de compensación de áreas edificables en zona de retiros, consideraciones a ser aplicadas en régimen común y en régimen de propiedad horizontal. Para la propiedad horizontal:

en caso de proyectarse obra nueva, deberán atenderse a las disposiciones vigentes en materia de ocupación de retiros, debiendose considerar “áreas compensatorias” dentro de las áreas de predio edificables y previéndolo posibles crecimientos de la propiedad horizontal en áreas comunes.

Todos los crecimientos que se planteen a posteriori de la edificación en propiedad horizontal autorizada y que vinculen exclusivamente a bienes comunes de uso exclusivo en una o en varias unidades, a instancia de su regularización, serán motivo de reconsideración normativa. En caso de infringir la norma por dañar derechos de terceros, se les aplicarán los incrementos de la contribución que correspondan a la unidad o a las unidades infractoras. En caso de regularización, las oficinas delegadas contemplarán la situación de las obras, aplicando en caso de corresponder, los complementos de la contribución inmobiliaria a la unidad o a las unidades que hayan promovido daños a terceros.

Artículo 32°. Factores de Ocupación de Suelo.

Toda propuesta de edificación o regularización de la edificación en el Departamento, deberá atender a los Factores de ocupación del suelo establecidos en la normativa en su artículo 55.

Cualquier transgresión a lo dispuesto, será considerado como una afectación a terceros, situación que promoverá las sanciones establecidas en la misma norma.

Se podrán presentar medidas de mitigación de los impactos, producto del incremento de los Factores de Ocupación considerados, a través de documentación a incorporar a la gestiones de origen, documentos que deberán estar respaldados por técnico en la materia, lo que habilitará una consideración por parte de los Gerentes de Sector destacados en las distintas delegadas en el Departamento.

Artículo 33°. Factor de ocupación de subsuelo.

Los Factores de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) fijados por la Ordenanza General de Construcción, establecen los porcentajes de área libre de los predios que se dispondrán como base para la absorción de las aguas pluviales.

En comparación con el Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) y referido a toda obra subordinada a predios que superan los 1000 mc, el porcentaje establecido por el FOSV, deberá ser mantenido. En aquellos casos en que por las condiciones programáticas de las construcciones que se pretendan emplazar, se requiera de una ocupación del área de subsuelo que comprometa la adecuada disposición de pluviales, por disponer de un FOSV menor al permitido, se deberá disponer de un sistema de laminación, que garantice la adecuada evacuación de las aguas pluviales. En esos casos, se deberá diseñar el sistema para absorber el porcentaje de agua pluvial que no pueda ser absorbido por las vías normales.

La disposición se corresponde con todas las áreas urbanas y suburbanas del departamento.

Artículo 34°. Densidad en Duplex.

En todos los casos detallados, excepto en los indicados como suelo Suburbano (de actividades Productivas y de Servicio) y Rural, la densidad ocupacional podrá ser modificada si se aplica como respuesta al programa de vivienda la modalidad de duplex.

Quedará a cargo de las autoridades locales, compatibilizar la modificación de la densidad de ocupación en función de lo que se establezca como FOT para cada clasificación de suelo.

Artículo 35°. Elementos permisibles en área de retiro frontal.

Todas las construcciones accesorias, necesarias para la jerarquización de los accesos o para promoción de controles y seguridad, deberán contemplar las previsiones de norma en materia de áreas “non edificandi”. Aquellas construcciones que por su condición de pequeño local, cuenten con superficie cubierta, deberán respetar en forma estricta los metrajés de cubierta permitidos.

Solo serán de autorización las construcciones para vigilancia realizadas en materiales livianos y con características de desmontables, que según requerimiento puedan ser posicionadas en plazo no superior a las 48 horas.

Del mismo modo, los controles de entrada (garitas de seguridad, cabinas de acceso), referidos a emprendimientos sobre predios mayores o iguales a los 5000 mc., con características constructivas de tipo desmontable, deberán considerar la voluntad

expresa de la Administración por remover dichas construcciones, en caso de estimarlo pertinente y apelando a razones de interés general.

Para la formalización de la gestión de obras de estas construcciones, se deberán seguir las pautas establecidas para cualquier permiso de construcción. De presentarse en forma conjunta con el permiso de construcción de las edificaciones principales, la documentación gráfica así también como las memorias y solicitudes de estos elementos, deberán venir en carpetas separadas.

Este tipo de formalidad obedece a la forma en que se autorizan estas edificaciones (carácter precario y revocable).

10 Ochavas.

Artículo 36°. Ochavas, ver gráficos en anexos.

11 Condiciones de higiene.

Artículo 37°. Patios de iluminación, ver gráficos en anexos.

Artículo 38°. Iluminación y ventilación por Logia, Pórtico o Porche, ver gráficos en anexos.

Artículo 39°. Iluminación y ventilación (artículos 71, 72 y 73), ver gráficos en anexos.

Artículo 40°. Iluminación y ventilación (artículos 74, 75 y 76), ver gráficos en anexos.

Artículo 41°. Referentes de alturas, ver gráficos en anexos.

Artículo 42°. Higiene de la Edificación, ver gráficos en anexos.

Artículo 43°. Iluminación y ventilación de locales comerciales, industriales y de servicio.

En locales con destinos comercial, industrial o de servicio, además de lo establecido en la Ordenanza de la Edificación, se podrá contabilizar la puerta de acceso como parte del área de iluminación y ventilación del local.

En todos los casos la Intendencia considerará dicha área como complemento a los parámetros establecidos por normativa, no pudiéndose constituir en el mayor aporte para la iluminación y ventilación de dichos locales. Ver gráfico en anexos.

Artículo 44°. Servicios e instalaciones, ver gráficos en anexos.

Artículo 45°. Hoteles, apart hoteles y similares, locales bailables, ver gráficos en anexos.

Artículo 46°. Escaleras y rampas, ver gráficos en anexos.

Artículo 47°. Medidas de prevención y alcances, ver gráficos en anexos.

Artículo 48°. Estacionamiento y garajes, ver gráficos en anexos.

Artículo 49°. Cercos, ver gráficos en anexos.

12 Adaptabilidad.

Artículo 50°. Servicios Higiénicos en la Vivienda.

Independiente de la disposición y de la cantidad de baños que se ubican en una vivienda, uno de sus baños o el baño principal, deberá permitir su adaptabilidad a fin de incluir un círculo de 1.50 mts de diámetro para obras a construir y hasta 1.20 mts. de diámetro en obras existentes.

Esta previsión, contempla la necesidad de responder a personas con discapacidad permitiendo, para el caso de obras existentes, su adaptabilidad.

En todos los casos, la Intendencia de Canelones verificará la posibilidad de adaptación de estos locales, tomando como alternativa el uso de los ambientes contiguos, contemplando: además de las dimensiones del baño, las de los locales contiguos y la posibilidad de sustitución o cambio en la distribución de aparatos sanitarios". Ver gráfico en anexos.

La competencia en el estudio de las propuestas de adaptación de obras quedará en manos de los técnicos de las oficinas delegadas de la Dirección de Gestión Territorial, los cuales verificarán la correspondencia con lo que la normativa establece.

Artículo 51°. Circulaciones Horizontales.

Las viviendas colectivas que cuenten con circulaciones horizontales, deberán disponer de espacios contiguos (palier, hall, etc.), como espacios accesorios a la circulación, que posibiliten la inclusión de un círculo de 1,50 mts de diámetro, que servirá como espacio de giro o maniobra para todas aquellas personas que deben trasladarse por medio de silla de ruedas.

Artículo 52°. Sala de espectáculos públicos.

Las salas destinadas a espectáculos públicos, además de incluir los servicios higiénicos que la normativa establece, deberán disponer de gabinetes accesibles en cantidad acorde a la capacidad locativa de dichos locales.

La condición de accesibilidad, establece la obligatoriedad de disponer de gabinetes para tal fin, cuya conformación física posibilita la inclusión (en planta), de un círculo de 1,50 mts. de diámetro y un espacio de transferencia libre de obstáculos de 0,80 de ancho y 1,20 mts. de longitud..

Cuando por la cantidad de concurrencia, se deba disponer de un solo baño accesible, el mismo se deberá ubicar en espacio agregado al baño de damas.

Artículo 53°. Locales de Enseñanza.

Los locales de enseñanza, deberán disponer de Servicios Higiénicos para cada sexo, acorde a previsiones de Normativa general de la Edificación.

En locales de enseñanza con población mixta y con gran concurrencia de estudiantes, se deberá prever la instalación de un gabinete con condiciones de accesibilidad hasta 100 alumnos y de un gabinete por sexo en caso de superar dicha cifra.

La condición de accesibilidad, establece la obligatoriedad de disponer de gabinetes para tal fin, cuya conformación física posibilita la inclusión (en planta), de un círculo de 1,50 mts. de diámetro y un espacio de transferencia libre de obstáculos de 0,80 de ancho y 1,20 mts. de longitud.

Cuando por la cantidad de alumnos, se necesite disponer de un solo baño accesible, se deberá ubicar en gabinete agregado al baño de niñas.

Artículo 54°. Otros locales de concurrencia pública.

Además de cumplir con las condiciones de adaptabilidad de los servicios higiénicos ubicados en los locales destinados a espectáculos o a enseñanza, corresponde la identificación de otros locales de concurrencia pública, dónde sea necesario incluir gabinetes accesibles.

Para el caso de necesitar uno solo, deberá ubicarse contiguo al baño de damas, siguiendo las mismas formalidades que para los locales mencionados.

13 Seguridad.

Artículo 55°. Salidas de Emergencia.

Los locales dispuestos para la realización de bailes, fiestas o similares, deberán proponer a instancias de la solicitud del permiso correspondiente, la salida de emergencia que asegure la adecuada evacuación: por siniestro, evacuación precautoria, o similar.

Cuando no se pueda plantear una salida de emergencia dentro del predio en dónde se ubica el local, se podrá solicitar la evacuación por predio vecino. De optar por la segunda opción, el espacio a disponer deberá ser abierto, debidamente señalizado y cercado, con el fin de no interferir usos y conducir la concurrencia en forma rápida y segura al espacio público. Para su autorización, se deberá graficar a instancias de la presentación del permiso, la salida por predio vecino en la planta de ubicación, acompañada de la correspondiente autorización del propietario del predio vecino, debidamente certificada por escribano.

En la certificación notarial deberán quedar claramente expresados: los datos del padrón, los deslindes del predio, la autorización para pasar a través del padrón y las condiciones para que eso se produzca (alquiler, comodato, autorización, etc.).

Artículo 56°. Prevención de riesgos.

Los parámetros de prevención de riesgos son aplicables a todas las edificaciones destacadas en la Ordenanza de la Edificación, las cuales deberán contar con los componentes edilicios necesarios, tanto en lo referente a circulaciones como a instalaciones (puertas de acceso y salida, escaleras de evacuación, etc.), que garanticen la rápida evacuación y la mitigación de efectos, producto de situaciones críticas o de riesgo.

Esta disposición que alcanza a todo tipo de edificación, es independiente de lo establecido en materia de prevención y defensa contra siniestros en las construcciones, establecidas por Decreto N° 333/000 de la Dirección Nacional de Bomberos.

La Dirección de Gestión Territorial a través de sus delegadas las Gerencias de Sector Gestión Territorial, efectuarán los controles correspondientes en cada permiso, por lo cual los técnicos (arquitectos o ingenieros civiles), deberán documentar en gráficos y memorias la información necesaria, además de entregar la documentación de respaldo de la Dirección Nacional de Bomberos (aprobada), sin las cuales y a instancias de inspección final no dará lugar a la habilitación.

14 Acondicionamientos accesorios

Artículo 57°. Responsabilidades y Condiciones de seguridad de los Sistemas de Calentamiento Solar.

Las instalaciones de los Sistemas de Calentamiento Solar (SCS), deberán cumplir con las condiciones de seguridad y con las condiciones hidráulicas reglamentarias, bajo exclusiva responsabilidad del técnico competente.

En los casos que se instalen sobre edificaciones existentes, se deberán tomar todas las precauciones necesarias a los efectos de no provocar ningún perjuicio del aislamiento higrotérmico, ni de la estructura de las mismas, bajo exclusiva responsabilidad del técnico competente.

Previo a toda consideración de aprobación de una gestión que cuente con este tipo de instalaciones y en acuerdo con lo previsto por Ley 18585, deberán incorporarse a lamisma la documentación de registro de obra ante los organismos competentes.

Artículo 58°. Consideraciones para el Diseño.

Las características de diseño, los materiales y la disposición del SCS deberán minimizar los deslumbramientos y reflejos a los conductores de vehículos en las vías de tránsito del entorno inmediato a la instalación.

Las instalaciones dispondrán de componentes y fijaciones que garanticen la estabilidad y seguridad estructural de los distintos elementos.

Los elementos de interconexión entre componentes del SCS deberán ordenarse y engramparse, además de poseer resistencia mecánica adecuada frente a la acción dinámica y estática del fluido transportado y eventuales acciones mecánicas externas.

Cada parte del equipamiento del SCS así como sus instalaciones accesorias deberán ubicarse de tal manera que sea posible su inspección, reparación y mantenimiento.

Para garantizar la higiene del sistema sanitario conectado con el SCS, se debe evitar la contaminación por flujo inverso mediante válvula apropiada.

Artículo 59°. Protección del paisaje urbano.

Los SCS que se instalen en edificios nuevos o existentes, deberán respetar la armonía arquitectónica y paisajística del entorno en el que se ubiquen.

Estas instalaciones podrán ubicarse en las azoteas de las edificaciones, por encima de las alturas máximas u obligatorias vigentes que establece la Ordenanza vigente o los Planel Locales, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación correspondiente. Si los paneles se ubican en las fachadas, el trazado de las tuberías y canalizaciones no deberán ser visibles desde el exterior, salvo que el proyecto presente, de forma detallada, una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Las canalizaciones y tuberías discurrirán por el interior de los edificios, y, cuando comuniquen edificios separados entre sí, deberán ir enterradas o de tal manera que se minimicen los impactos visuales.

En los casos de SCS a instalarse en edificios declarados de interés patrimonial nacional, departamental, o municipal, se deberá considerar especialmente la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes preexistentes, debiendo contar con informe de de la Comisión Especial Permanente correspondiente.

Artículo 60° Propiedad horizontal.

Si los SCS se instalan adosados a las medianeras o divisorias de la edificación, se admitirán solamente si cuentan con la debida anuencia de los propietarios.

En las edificaciones en Régimen de Propiedad Horizontal, las instalaciones de agua caliente centralizada se ubicarán en las áreas de propiedad común y uso común, de forma ordenada y accesible. En los casos donde la instalación sea para uso individual, podrá admitirse que se ubiquen en propiedad común de uso exclusivo.

INDICE

1 Generalidades
Artículo 1°. Jurisdicción.
Artículo 2°. Competencia.
Artículo 3°. Alcance.
2 De la Oficinas Técnicas de Gestión Territorial.
Artículo 4° Procedimiento de Gestión.
Artículo 5°. Recepción.
Artículo 6°. Funciones.
3 Del permiso de construcción.
Artículo 7° Registro Departamental de Técnicos.
Artículo 8° Comisión de trabajo.
Artículo 9°. Requisitos de presentación.
Artículo 10°. Información Territorial.
Artículo 11°. Documentación Complementaria, Bomberos.
Artículo 12°. Vigencia de permisos.
Artículo 13°. Inspección Final.
Artículo 14°. Habilitaciones parciales.
Artículo 15°. Tasas de la Edificación.
4 Requisitos de obra.
Artículo 16°. Identificación y Documentación en Obra.
5 Multas.
Artículo 17°. Multas a la propiedad inmueble.
Artículo 18°. Liquidación de Multas.
6 Infracciones y tolerancias.
Artículo 19°. Solicitud y Declaración de responsabilidades.
Artículo 20°. Adecuaciones, Tolerancias y Gravamen.
Artículo 21°. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de antigüedad.
7 Volumetría de la edificación.
Artículo 22°. Volado sobre acera.
Artículo 23°. Cuerpos salientes.
Artículo 24°. Elementos salientes.
Artículo 25°. Subsuelos.
Artículo 26°. Marquesinas adosadas.
Artículo 27°. Nivel de umbral.
8 Usos de suelos. Artículo 28°. Disposición transitoria.
9 Condiciones de emplazamiento.
Artículo 29°. Área non edificandi frontal y lateral.
Artículo 30°. Acordamiento.
Artículo 31°. Áreas Compensatorias.
Artículo 32°. Factores de Ocupación de Suelo.
Artículo 33°. Factor de ocupación de subsuelo.
Artículo 34°. Densidad en Duplex.
Artículo 35°. Elementos permisibles en área de retiro frontal.
10 Ochavas.
Artículo 36°. Ochavas, ver gráficos en anexos.
11 Condiciones de higiene.
Artículo 37°. Patios de iluminación, ver gráficos en anexos.
Artículo 38°. Iluminación y ventilación por Logia, Pórtico o Porche.
Artículo 39°. Iluminación y ventilación (artículos 71, 72 y 73).
Artículo 40°. Iluminación y ventilación (artículos 74, 75 y 76).
Artículo 41°. Referentes de alturas.
Artículo 42°. Higiene de la Edificación.
Artículo 43°. Iluminación y ventilación de locales comerciales, industriales y de servicio.
Artículo 44°. Servicios e instalaciones.
Artículo 45°. Hoteles, apart hoteles y similares, locales bailables.
Artículo 46°. Escaleras y rampas.
Artículo 47°. Medidas de prevención y alcances.
Artículo 48°. Estacionamiento y garajes.
Artículo 49°. Cercos.
12 Adaptabilidad.
Artículo 50°. Servicios Higiénicos en la Vivienda.
Artículo 51°. Circulaciones Horizontales.
Artículo 52°. Sala de espectáculos públicos.
Artículo 53°. Locales de Enseñanza.
Artículo 54°. Otros locales de concurrencia pública.

13 Seguridad.

Artículo 55°. Salidas de Emergencia.

Artículo 56°. Prevención de riesgos.

14 Acondicionamientos accesorios

Artículo 57°. Responsabilidades y Condiciones de seguridad de los Sistemas de Calentamiento Solar.

Artículo 58°. Consideraciones para el Diseño.

Artículo 59°. Protección del paisaje urbano.

Artículo 60° Propiedad horizontal.

ANEXOS

Art. 38 Volado sobre la acera o retiro frontal.

Art. 39 Cuerpos salientes.

Art. 41 Subsuelos.

Art. 42 Marquesinas adosadas.

Art. 44 Nivel de umbral.

Art. 45 Referente de alturas.

Art. 62 Servidumbre de ochava.

Art. 68 Patios de iluminación.

Art. 70 Iluminación y ventilación por logia, pórtico o porche.

Arts. 71, 72 y 73 Iluminación y ventilación.

Arts. 74, 75 y 76 Iluminación y ventilación.

Art. 78 Altura de locales.

Higiene de la Edificación.

Cap. XI Locales comerciales e industriales, Cap XIII Centros comerciales.

Cap. XII Servicios e instalaciones.

Cap. XIV Hoteles, apart hoteles y similares.

Cap. XV Locales bailables.

Cap. XVI Escaleras y Rampas.

Cap. XVII Medidas de prevención y alcances.

Cap. XXII Estacionamiento y Garajes.

Cap XXIX Cercos.

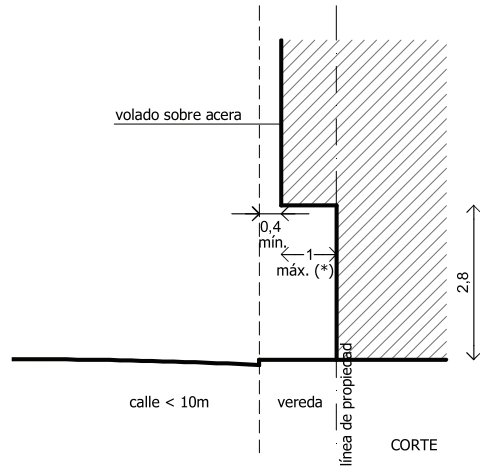
Cuadro de Afectaciones

GRÁFICOS INTERPRETATIVOS DE LA ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

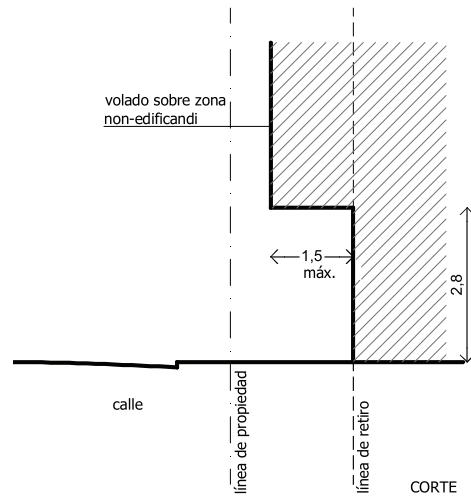
- art. 38 | volado sobre la acera o retiro frontal
- art. 39 | cuerpos salientes
- art. 41 | subsuelos
- art. 42 | marquesinas adosadas
- art. 44 | nivel de umbral
- art. 45 | referentes de alturas
- art. 62 | servidumbre de ochava
- art. 68 | patios de iluminación
- art. 70 | iluminación y ventilación por logia, pórtico o porche
- art. 71 | iluminación y ventilación de baños
- art. 72 | iluminación y ventilación de cocinas
- art. 73 | ventilación de baños por ductos verticales
- art. 74 | ventilación individual de baños
- art. 75 | ventilación de baños por conducto colectivo
- art. 76 | iluminación y ventilación de cocinas interiores
- art. 77 | programa de la vivienda

ART. 38 VOLADO SOBRE LA ACERA O RETIRO FRONTAL

VOLADO SOBRE ACERA PÚBLICA



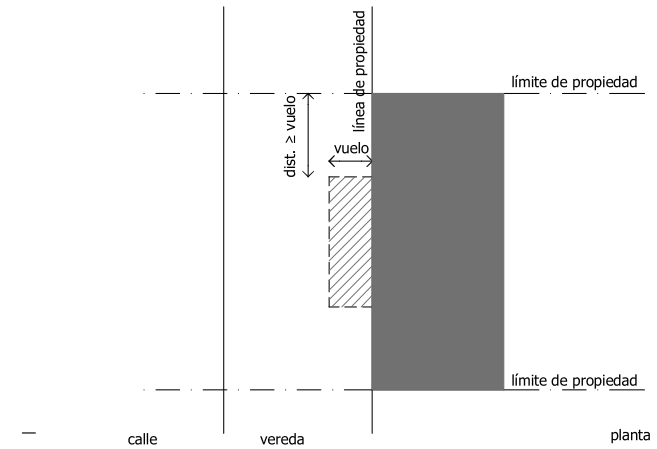
VOLADO SOBRE RETIRO FRONTAL



(*) Podrá aumentarse en 5cm por cada metro que exceda en ancho de la calle de 10m, sin poder pasar en ningún caso de 1.5m de volado.

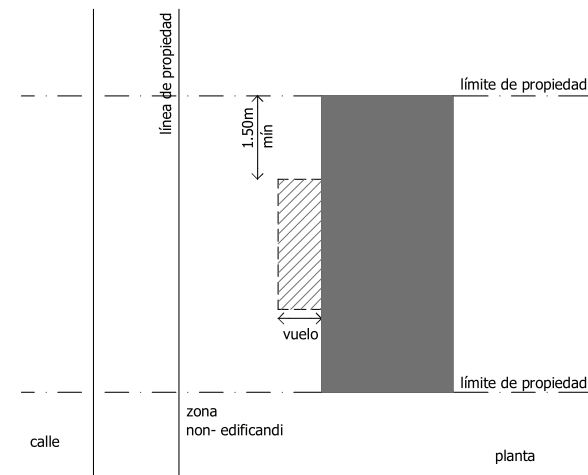
ART. 39 CUERPOS SALIENTES

CUERPOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA



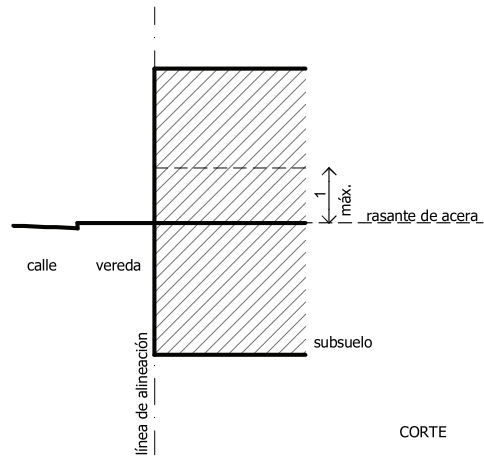
dist. a línea divisoria de propiedad \geq vuelo

CUERPOS SALIENTES SOBRE RETIRO FRONTAL "NON EDIFICANDI"



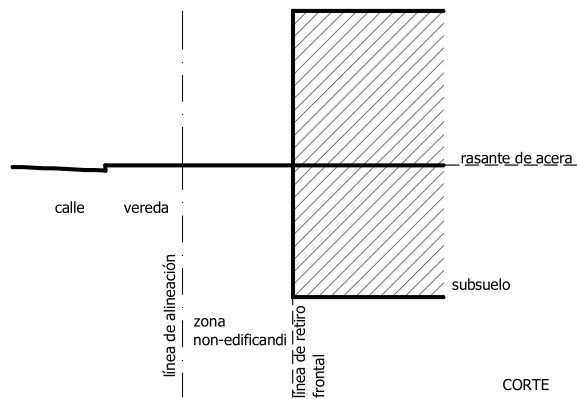
ART. 41 SUBSUELOS

SUBSUELO EN ZONA SIN RETIRO



CORTE

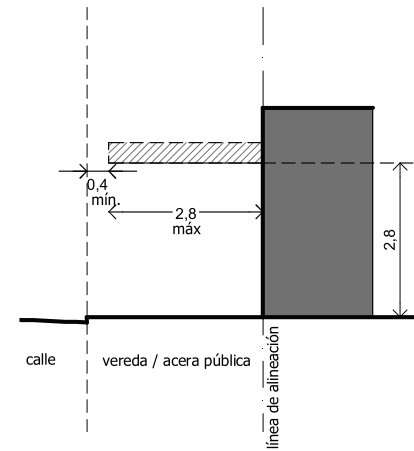
SUBSUELO EN ZONA CON RETIRO FRONTAL



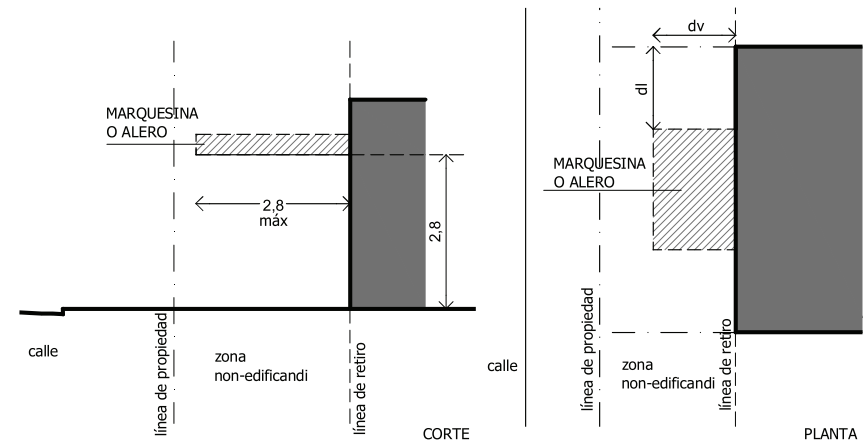
CORTE

ART. 42 MARQUESINAS ADOSADAS

MARQUESINA / ALERO SOBRE ACERA PÚBLICA



MARQUESINA / ALERO SOBRE RETIRO FRONTAL



CORTE

PLANTA

dv = dist. vuelo dl ≥ dv
dl = dist. linderos

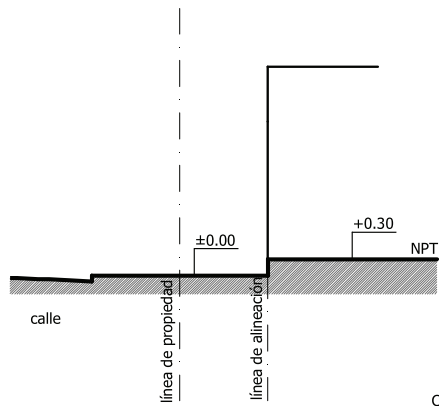
ART. 44 NIVEL DE UMBRAL

ZONA SIN RETIRO FRONTAL



CORTE
 LOCALES COMERCIALES
 VIVIENDA COLECTIVA
 VIVIENDA U OTROS DESTINOS

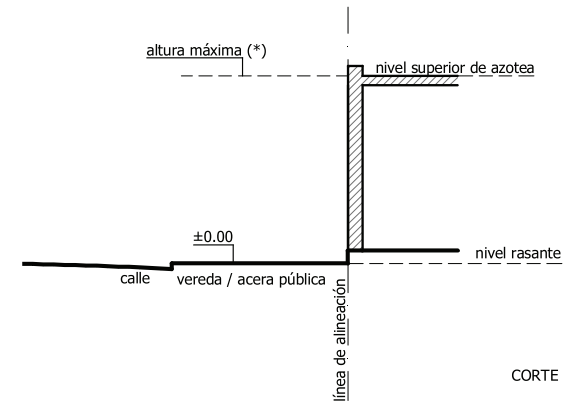
ZONA CON RETIRO FRONTAL



CORTE

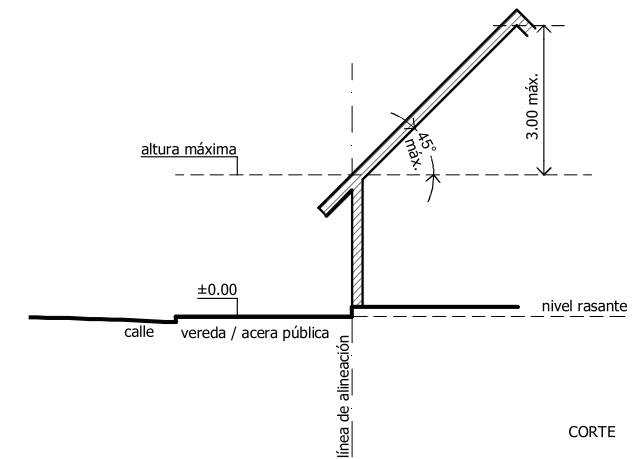
ART. 45 REFERENTES DE ALTURAS

CUBIERTA HORIZONTAL



CORTE

CUBIERTA INCLINADA

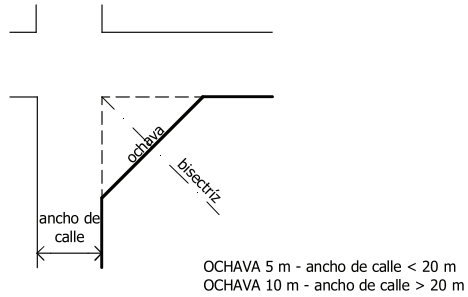


CORTE

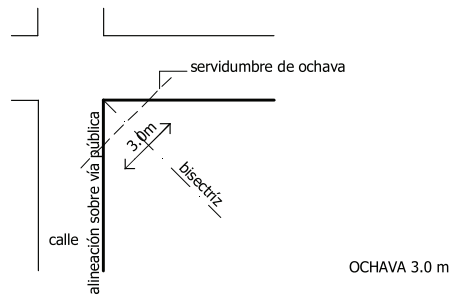
(*) Se admitirá, por sobre la altura máxima permitida, la construcción de una baranda de seguridad de una altura máxima de 1.00m

ART. 62 SERVIDUMBRE DE OCHAVA

PREDIOS ESQUINA



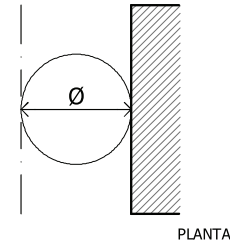
CASCOS URBANOS CONSOLIDADOS SIN AFECTACIONES DE RETIRO FRONTAL



Los predios esquinas afectados por retiros frontales no poseerán retiros para la edificación sobre ochava o afectación de ochava, cualquiera fuere la figura del predio.

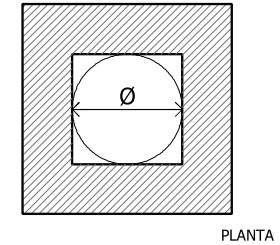
ART. 68 PATIOS DE ILUMINACIÓN

PATIO SOBRE LINDERO



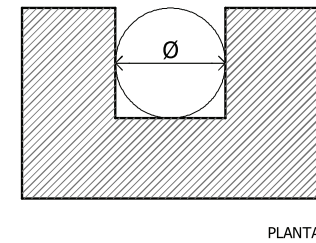
$\varnothing = 3.00\text{m}$ ó
 $\varnothing = 2.00\text{m}$ (como patio cerrado en PB)

EDIFICACIÓN INDIVIDUAL EN PB + 1 PISO



$\varnothing = 2.00\text{m}$ (como patio cerrado en PB) ó
 $\varnothing = 2.00\text{m}$ (PB + 1 nivel)

VIVIENDA COLECTIVA

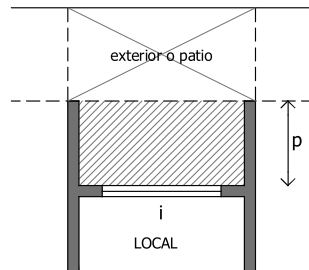


Patios interiores por nivel $\varnothing = 2.00\text{m}$
Patios colectivos en altura
 $\varnothing = 1/6 h$ con un mínimo de 3.00m

\varnothing diámetro de circunferencia
h altura máx. del edificio junto a patio

ART. 70 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN POR LOGIA, PÓRTICO O PORCHE

A. LOGIA CON CONTINUACIÓN DE LOS LADOS LATERALES DEL LOCAL CERRADOS

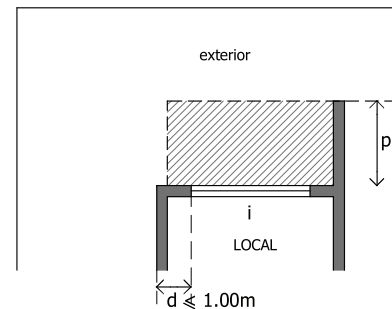


$$i \geq 1/10a \text{ para } p \leq h$$

$$i \geq 1/6a \text{ para } h \leq p \leq 2h$$

i = iluminación
a = área del local
p = profundidad
h = altura de la logia

B. PÓRTICOS O PORCHES, CON CONTINUACIÓN DE UNO DE LOS LADOS DEL LOCAL CERRADO



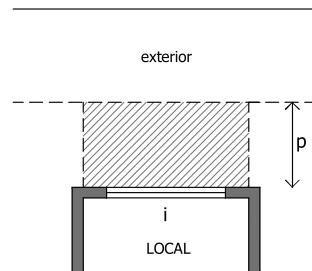
$$i \geq 1/10a \text{ para } p \leq h \text{ e}$$

$$i \geq 1/6a \text{ para } h \leq p \leq 2h \text{ y}$$

$$d \leq 1,00 \text{ metro}$$

i = iluminación
a = área del local
p = profundidad
d = distancia de la abertura a lado abierto
h = altura del local

C. PÓRTICOS O PORCHES, CON 3 LADOS ABIERTOS



$$i \geq 1/10a \text{ para } p \leq 2h$$

i = iluminación
a = área del local
p = profundidad
h = altura del local

En todos los casos,
1. el ancho de la superficie iluminante deberá ser mayor o igual a la profundidad,
2. la fuente de iluminación deberá provenir de fachadas o patios abiertos,
3. la ventilación (v) deberá ser igual o mayor al 50% de la iluminación ($v \geq 0,50 i$).

La profundidad máxima de una habitación desde la parte externa de la logia, medida perpendicular a la fuente de luz natural, será de 7,50 metros.-

Para mayores profundidades, el ancho del local deberá ser mayor o igual a 2/3 de la profundidad proyectada y la iluminación natural mayor o igual a 1/6 del área del local ($i \geq 1/6a$)

Para mayores profundidades, el ancho del local deberá ser mayor o igual a 2/3 de la profundidad proyectada.-

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ART. 71, 72, 73, 74, 75, 76

ART. 71 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE BAÑOS

BAÑOS	ventilación individual 0.03 m ² por inodoro, lado mín. 0.1
BAÑOS COLECTIVOS	ventilación 0.03 m ² por inodoro

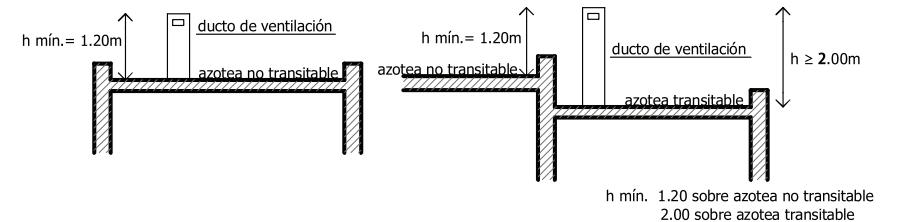
Para sistemas electromecánicos de renovación de aire: mín. 6 vol/h.

ART. 72 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS

COCINAS	iluminación y ventilación natural por abertura 0.40m ² mín.
COCINA CON ACTIVIDAD GASTRONÓMICA	equipo mecánico de extracción y conductos de humo y vapores

ART. 73 VENTILACIÓN DE BAÑOS POR DUCTOS VERTICALES

VIVIENDA COLECTIVA EN ALTURA	ductos verticales comunes 0.50 m ² lado mín. 0.50 m aberturas móviles 2 dm ² mín. 1.20 m. sobre azotea o cubierta próxima más alta 2.00 m. sobre azotea transitable
------------------------------	---



ART. 74 VENTILACIÓN INDIVIDUAL DE BAÑOS

VENTILACIÓN INDIVIDUAL DE BAÑOS POR CONDUCTOS VERTICALES	3 dm ² , lado mín. 0.12 m abertura al ducto sección mín. igual a sección de ventilación del conducto. comunicación horizontal ≤ 1.50 m 1.20 m. sobre azotea 2.00 m. sobre azotea transitable
--	--

Por extracción mecánica a través de conducto de 100mm diámetro mín.

ART. 75 VENTILACIÓN DE BAÑOS POR CONDUCTO COLECTIVO

VENTILACIONES INDIVIDUALES ACOPLADAS A COLECTOR COMÚN EN COLUMNA	Longitud vertical del conducto equivalente a la diferencia de altura de un piso. Conducto colector: 8dm ² , un lado de 0.20 m hasta 2 baños por piso o nivel
--	--

ART. 76 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS INTERIORES

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS INTERIORES A TRAVÉS DE OTRO LOCAL	Vinculación entre ambos locales total. Vano de iluminación y ventilación 2.00m ² mín. vidriada, superf. libre móvil 1.00m ² Humos y vapores: campana y ducto individual 30 x 30 cm, extracción natural o forzada.
--	---

Dec. N°10 de 2020. Res. 20/05515



PERMISO DE CONSTRUCCIÓN AUTOMÁTICO

Artículo 1. Objeto.

Se establecen normas que regulan las solicitudes de permisos de construcción automático.

Artículo 2. Definición.

Se denomina permiso de construcción automático a los procesos establecidos por la Intendencia de Canelones para la aprobación y habilitación de permisos fundados en declaración jurada de solicitante y técnico patrocinante sobre las características del emplazamiento físico y su adecuación a normas.

Artículo 3. Alcance.

El permiso de construcción automático alcanzará todas las gestiones que se inicien de acuerdo a los siguientes casos:

1. Obra nueva, reforma o ampliación de construcciones o instalaciones sanitarias con destino vivienda, cuando el resultado final sea igual o menor a cinco unidades de vivienda por padrón.
2. Obra nueva, reforma o ampliación de construcciones o instalaciones sanitarias con destino no residencial, cuando las áreas de construcciones en el predio no superen los 300 m² y se trate de emprendimientos que no constituyan un potencial impacto en el uso del suelo, en relación a su escala y las afectaciones al entorno y el ambiente.
3. Regularización de obras, cuando no existan infracciones o se solicite tolerancia por infracciones sin afectación a terceros, comprendidas en el artículo 30 de la Ordenanza de la Edificación Decreto N° 70/2013 y modificativas.
4. Todas las obras en cuyas viabilidades de emplazamiento o uso se haya definido a texto expreso la posibilidad de ingreso por el sistema de permiso de construcción automático.
5. Los permisos iniciados con anterioridad al presente decreto que de acuerdo a sus características puedan migrar al sistema de permisos de construcción automático.

Artículo 4. Gestiones no alcanzadas.

El permiso de construcción automático no incluye las gestiones que se inicien de acuerdo a los siguientes casos:

- a. Cuando exista resolución de viabilidad de emplazamiento o uso aplicable y vigente, con condiciones a controlar en gestión de permiso de construcción.
- b. Cuando existan razones técnicas fundadas que impidan aplicar este procedimiento, por parte de la intendencia.

Artículo 5. Presentación de la gestión.

El titular y el técnico patrocinante, mediante declaración jurada, completarán los datos del formulario de solicitud, aceptarán el procedimiento de permiso de construcción automático y aportarán documentación requerida.

Se deberá declarar genéricamente que se cumple con la normativa vigente y específicamente que las construcciones e instalaciones sanitarias de referencia, cumplen con los parámetros urbanísticos

y con las condiciones de salud, higiene y habitabilidad, con la salvedad de infracciones por las cuales se solicite tolerancia.

Esta declaración se realizará al amparo del artículo 239 del Código Penal y tendrá las consecuencias allí establecidas, sin perjuicio de otras sanciones específicas que esta ordenanza prevea.

Artículo 6. Tasas y pago.

Para los permisos de construcción automáticos corresponderá el 50% (cincuenta por ciento) de las tasas de edificación que serán calculadas de acuerdo a lo establecido por el Capítulo II artículos 19, 20 y 22 del Decreto N° 70/2013 y modificativas.

El no pago en plazo de 10 días hábiles siguientes generará la caducidad de las actuaciones.

Artículo 7. Aprobación.

Presentada la documentación requerida por la vía establecida y acreditado el pago, la intendencia procederá a aprobar las construcciones e instalaciones sanitarias, según corresponda. Dicha aprobación se funda en lo declarado por el solicitante y técnico patrocinante y bajo sus responsabilidades correspondientes.

Artículo 8. Inspección y Habilitación.

Una vez realizadas las inspecciones indicadas en los artículos 11 y 12 del Decreto N°70/13 y sus modificativas, bajo el régimen del presente capítulo, y de haberse subsanado eventuales observaciones, la intendencia procederá a habilitar las construcciones e instalaciones sanitarias, según corresponda.

Dicha habilitación se funda en lo declarado por el solicitante y técnico patrocinante y sus responsabilidades correspondientes.

Artículo 9. Control.

Un porcentaje de los expedientes bajo el régimen del presente capítulo, en instancia previa a la aprobación, serán seleccionados de forma aleatoria para ser sometidos a control y estudio administrativo, notarial y técnico, por las oficinas competentes de la intendencia.

Artículo 10. Tolerancias a infracciones.

En el caso de tramitaciones referidas a regularización de construcciones existentes con infracciones a la normativa, de carácter no grave y sin afectación a terceros, procederá la presentación de documentación pertinente, solicitud de tolerancia con descripción y justificación técnica. En dicha situación, la aprobación y habilitación de construcciones e instalación sanitaria se efectuará como se indica en el Decreto N°70/13 y sus modificativas, artículos 30, 85 y 86, en carácter precario, revocable y sujeta al cumplimiento de artículo 32 del mismo decreto.

Se considera tolerancias de menor cuantía y tolerancias leves:

a.- Cuando por razones de obras de reforma o ampliación y/o regularización de edificaciones existentes, no sea posible el cumplimiento estricto de parámetros mínimos de regulación establecidos en la normativa, se podrá admitir tolerancias del 5% (cinco por ciento) en medidas lineales y de superficie, admitiendo hasta 2 (dos) tolerancias por unidad locativa.

b.- Cuando se propone un cambio en las condiciones de habitabilidad en el interior del edificio que no supongan aumento del área edificable mayor al 5%, que no signifiquen afectación a terceros, no admitiéndose alteraciones en las condiciones de seguridad.

Artículo 11. Conductas pasibles de sanción y multas.

Los titulares, representantes legales y responsables técnicos que tramitaren permiso de construcción automático, serán solidariamente responsables y pasibles de ser sancionados en caso de incurrir en una o varias de las siguientes conductas;

- a. Proporcionar información o documentación desactualizada o errónea, de tal manera que como producto de ello hayan inducido en error a la administración sobre una situación jurídica o fáctica irreal, tales como la propiedad del inmueble, hechos o usos falsos o irreales.
- b. Proporcionar información o documentación errónea, de las construcciones que induzcan a la administración al error.
- c. Ejecutar obras que no cumpla con los recaudos presentados incumpliendo la normativa vigente.

Las conductas descritas anteriormente en los literales a, b y c podrán determinar las sanciones indicadas en los siguientes artículos sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder conforme al Decreto N°70/13 (Capítulo III) y sus modificativas, e implicará la adecuación o demolición de las obras en infracción a los parámetros normativos vigentes.

Artículo 12. Paralización inmediata de obra.

En caso que se verifique alguna irregularidad en el proceso constructivo en relación con el permiso aprobado o en caso de constituirse alguna de las conductas indicadas en artículo 11, se podrá ordenar en forma fundada la paralización inmediata de la obra.

En tal situación y de existir aprobación o habilitación, estas podrán ser revocadas por la intendencia.

Artículo 13. Sanciones.

Al titular del permiso de construcción que verifique alguna de las infracciones indicadas en artículo 11, le corresponderá la sanción según el orden siguiente:

- a. En obras con superficie de hasta 100 m², la sanción será proporcionalmente de hasta 70 UR.
- b. En obras con superficie mayor a 100 m² hasta 300 m², la sanción será proporcionalmente de hasta 100 UR.
- c. En obras con superficie mayor a 300 m², la sanción será 150 UR. Por cada 100 metros cuadrados adicionales o fracción, se incrementará 50 UR.

En caso de que se verifiquen las infracciones indicadas, el técnico patrocinante será sancionado según se establece en artículo 25 de la Ordenanza de la Edificación, D.0070/013. Sin perjuicio de esto, corresponderá remitir los antecedentes a la oficina de la Asesoría Jurídica de la Intendencia, para la presentación de la correspondiente denuncia, previa la valoración correspondiente.

Artículo 14. Reglamentación.

La Intendencia de Canelones reglamentará las presentes disposiciones.

Artículo 15. Normas concordantes y complementarias.

Las disposiciones establecidas en la presente ordenanza son complementarias a las disposiciones del D.0070/013. Sin perjuicio de esto, corresponderá remitir los antecedentes a la oficina de Asesoría Jurídica, de la Intendencia, para la presentación de la correspondiente denuncia, previa la valoración correspondiente.

Reglamentación D10/20 Res. 21/05709



REGLAMENTACIÓN

Capítulo 1. GENERALIDADES

1 Objeto.

La presente norma reglamenta lo dispuesto por Decreto de Junta Departamental N° 0010/020 del 08/09/2020,

cuyo cúmplase fue otorgado por Resolución N° 20/05515 de fecha 25/09/2020, definido por artículo 14 de dicho Decreto.

2 Complementariedad.

De acuerdo al artículo 15 el Decreto relacionado, y por tanto la presente reglamentación, son complementarios de la Ordenanza de Edificación, modificativas y concordantes.

3 Ámbito de Aplicación

Todas las gestiones de Permiso de Construcción (Automático o Convencional), se iniciarán por técnico patrocinante, mediante sistema informático, disponible en el sitio web de la Intendencia de Canelones.

Sin perjuicio de lo anterior, la gestión de Permiso de Construcción Automático será de aplicación en los casos establecidos por el artículo 3 del Decreto que se reglamenta.

Capítulo 2. INICIO DE LA GESTIÓN

Para cada trámite se deberá completar los datos solicitados y anexar la documentación pertinente, según se detallará. Será identificado con un número de gestión, suministrado por el sistema informático.

4 Documentación.

4.1 Toda la documentación se presentará en la gestión mediante archivos digitales formato PDF.

4.2 Eventualmente la Intendencia de Canelones, podrá requerir en cualquier momento al propietario y/o al técnico patrocinante los documentos originales (en soporte papel), a efectos de corroborar su correspondencia con los archivos digitales presentados y declarados en la gestión.

5 Declaración.

5.1 En la solicitud electrónica, se declarará:

5.2 Los datos y documentación aportados son fidedignos y acordes a la realidad, ajustándose a las especificaciones y normativas departamentales.

5.3 Las construcciones cumplen con los parámetros urbanísticos definidos en el instrumento de ordenamiento territorial correspondiente.

5.4 Las construcciones se encuentran en un todo de acuerdo con la Ordenanza de la Edificación Dec. 70/13,

Res 13/06475, sus modificativas y concordantes.

5.5 La instalación sanitaria cumple con los parámetros definidos en la Ordenanza de instalaciones sanitarias

Dec. 72/09 Res. 09/03863 y su reglamentación.

5.6 Los niveles naturales de terreno no han sido alterados, o tuvieron modificaciones dentro de los parámetros previstos en la norma.

5.7 En caso de que el declarante incurra en una o varias de las conductas indicadas en el artículo 11 del

Decreto, será pasible de aplicación de multas y sanciones comprendidas en los artículos 11, 12 y 13 del

Decreto reglamentado, sin desmedro de otras acciones que la Intendencia de Canelones valore realizar.

6 Representación y Firmas.

6.1 Lo declarado por el técnico en la solicitud electrónica será avalado por formulario DESIGNACIÓN DE

TÉCNICO PATROCINANTE y CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE TITULARIDAD DEL INMUEBLE.

6.2 La designación de técnico patrocinante deberá ser suscrita por titular del bien (o representante debidamente acreditado) y técnico patrocinante, acompañado de certificación notarial de firmas.

6.3 El modelo de certificación notarial se proporcionará por la Dirección General de Gestión Territorial.

7 Datos a suministrar en la solicitud electrónica.

7.1 En la solicitud electrónica, se deberá declarar como mínimo los siguientes datos:

- Identificación del bien.
- Identificación del Propietario.
- Identificación del técnico patrocinante.
- Cumplimiento de Parámetros urbanísticos.
- Características del proyecto.
- Antecedentes y tolerancias.
- Sistema constructivo e Instalaciones.
- Información para Liquidación.

8 Documentación anexa.

8.1 Al inicio de la gestión, junto con la solicitud electrónica, se deberá anexar como mínimo la siguiente documentación:

- Planos, según se requiere en Ordenanza de la Edificación.
- Minuta notarial, según modelo.
- Autorización del propietario
- Declaración Jurada de caracterización urbana, en cumplimiento de Ley N.º 17296, artículo 178.
- Resolución de Viabilidad, de corresponder.
- Informe de afectaciones o parámetros urbanísticos.

- Planos y documentación antecedentes, según corresponda.
- Documentación adicional pertinente a efectos de la gestión.
- Plano propuesta de mensura o PH, de corresponder.

9 Clasificación de modalidad de gestión.

9.1 De acuerdo a la información proporcionada por el técnico en la solicitud, el sistema informático indicará si corresponde la tramitación según la modalidad de Permiso de Construcción Automático o Convencional.

9.2 La determinación de modalidad de tramitación, se realizará según lo establecido por el artículo 3 del Decreto reglamentado. En régimen Común o Propiedad Horizontal.

9.3 Quedan comprendidas en la modalidad de aprobación automática las regularizaciones de construcciones cuyas características cumplen con los parámetros definidos en los numerales 1 y 2 del artículo 3 del Decreto reglamentado, cuando no existan infracciones o se solicite tolerancia por infracciones denominadas como de menor cuantía o leves, comprendidas en el artículo 29 de la Ordenanza de la Edificación Decreto N°70/2013 y modificativas.

9.4 Sin perjuicio de lo anterior, todas aquellas gestiones que cumpliendo el art. 3, su emplazamiento revista tal complejidad que requiera estudios complementarios, así como si se tratara de proyectos que no se ajusten a los parámetros urbanísticos normativos, deberán ser gestionadas de forma convencional.

9.5 Todos los Permisos de Construcción que no se encuentren incluidos en las determinaciones del art. 3 y 4 del Decreto, serán tramitados por gestión convencional.

10 Liquidación y pago de tributos.

10.1 La liquidación se realizará de acuerdo a los datos declarados en la solicitud electrónica, bajo la responsabilidad del declarante. En el caso de gestión automática aplica lo establecido por el artículo 6 del Decreto reglamentado.

10.2 En ambas modalidades el sistema comunicará mediante notificación al solicitante la liquidación de tributos correspondientes. Quién previamente habrá indicado la forma de pago. Se podrá efectuar pago en

línea, por redes de cobranza o convenio.

10.3 En caso de que el pago se realice mediante convenio, la gestión quedará a la espera de efectuarse el mismo. Constatado el pago, se continuará el proceso automático, si así fue determinado.

10.4 Transcurrido plazo de 10 días luego de la notificación, de no constatar el pago, caducarán las actuaciones y se archivará la solicitud.

10.5 Constatado el pago de tributos en plazo, continuará el trámite.

10.6 Sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, de constatarse diferencias respecto a lo declarado en la gestión, corresponderá efectuar reliquidación y no aplicará el art. 6.

Capítulo 3. CONTROL DE LA GESTIÓN

11 Selección de gestiones para control por revisión aleatoria.

De acuerdo al artículo 9 del Decreto reglamentado, el valor del porcentaje de expedientes seleccionados de forma aleatoria para control, será el que determine la Dirección General de Gestión Territorial.

12 Gestión de control.

12.1 Los Formularios que no hayan sido seleccionados para control, continuarán su trámite para Aprobación.

12.2 Los Formularios que hayan sido seleccionados para control, se gestionarán como se indica:

- El sistema informático reservará la gestión para control administrativo de documentación aportada y estudio técnico de Gestión Territorial.

- En caso de que de dicho estudio no surjan observaciones para la aprobación o conductas incluidas en el artículo 11 del Decreto reglamentado, el Formulario continuará su trámite para Aprobación automática.

12.3 En caso de que del estudio surjan observaciones para la APROBACIÓN, corresponderá:

- Migrar el formulario a expediente electrónico, para tramitación convencional.

- Realizar reliquidación de acuerdo a lo establecido por el Capítulo II artículos 19, 20 y 22 del Decreto N°

70/2013 modificativas y concordantes, descontándose el pago ya realizado de tributos.

- Valorar por parte de la Gerencia, si las observaciones o conductas detectadas ameritan la aplicación de sanciones, de acuerdo a los artículos 25 y 26 del Decreto N°70/2013 y Resolución N°20/03119. De lo cual se dejará constancia, y se continuará con el proceso de aplicación una vez aprobado el permiso.

12.4 Sin desmedro de las instancias de control detalladas en la presente reglamentación, en caso de detectarse alguna irregularidad o conductas indicadas en artículos 11 y 12 del Decreto reglamentado, en cualquier etapa del trámite, la Dirección de Gestión Territorial podrá:

- Ordenar en forma fundada la paralización inmediata de la obra.

- De existir aprobación o habilitación, revocarlas.

- Procesar la aplicación de multas y sanciones, según artículo 13 del Decreto y la presente reglamentación.

13 Comisión Técnica.

13.1 En el caso de que el técnico patrocinante de una gestión Convencional, o un Formulario de gestión que haya sido seleccionado para control, sea funcionario de la Intendencia de Canelones, el estudio técnico se realizará en Comisión Técnica.

13.2 Dicha Comisión Técnica estará conformada por tres funcionarios profesionales, quién realizará un informe único.

14 Evaluación de conductas pasibles de sanción y multas.

14.1 En caso de detectar conductas pasibles de sanción y multas, corresponderá informe de la gerencia de

Gestión Territorial conteniendo:

14.2 Descripción y valoración de las observaciones y de las conductas comprendidas en el artículo 11 del

Decreto reglamentado, así como las comprendidas en los artículos 25 y 26 del Decreto N°70/2013 y

Resolución N° 20/03119.

14.3 Descripción de las sanciones y monto de multas que son pasibles de aplicación sobre los declarantes.

14.4 Corresponderá notificar a los declarantes de lo actuado, otorgando plazo para presentación de descargos.

14.5 La Dirección de Gestión Territorial, informará sobre la pertinencia de aplicación de multas y sanciones, según artículo 13 del Decreto reglamentado y de la Ordenanza de Edificación, para su consideración por el Intendente o el legislativo, según corresponda.

Capítulo 4. INSTANCIA DE APROBACIÓN Y HABILITACIÓN

15 Aprobación automática.

15.1 Corresponde la Aprobación automática cuando:

- El Formulario no haya sido seleccionado para control.
- En el estudio técnico de control aleatorio no se hayan planteado observaciones o conductas incluidas en el artículo 11 del Decreto reglamentado.

15.2 El sistema informático aplicará a los planos digitales en formato PDF un sellado digital de aprobación, incluyendo un código QR para verificación.

15.3 Se efectuará la aprobación por declaración del técnico de planos de ubicación, albañilería y sanitaria, y se dejará registro de los planos de estructura y detalles constructivos.

16 Condiciones de la Aprobación y Habilitación.

16.1 La Aprobación en la modalidad de Permiso de Construcción Automático, se encontrará sujeta a las siguientes condiciones:

16.2 La Aprobación se sustenta en lo declarado por el solicitante, siendo su exclusiva responsabilidad y deslindando de toda responsabilidad a la Intendencia de Canelones.

16.3 En caso de que se haya solicitado tolerancia a infracciones a la normativa, de carácter mínimas o leves y sin afectación a terceros, la Aprobación y la Habilitación serán en carácter precario, revocable y sujeta a lo establecido por el artículo 32 de la Ordenanza de Edificación.

16.4 En caso de que se gestione adicionalmente incorporación o modificación de régimen de Propiedad Horizontal se efectuará una APROBACIÓN CONDICIONADA. Dicha aprobación deberá contar con aval de proyecto de mensura por parte del Área Fraccionamiento, a través de informe en expediente electrónico, previo a poder dar inicio a las obras. A tales efectos, una vez integrado a expediente electrónico, se enviará a la oficina de Fraccionamientos, para informe correspondiente.

17 Aprobación con Tolerancias.

17.1 En el caso de existir infracciones a la normativa departamental descriptas en el art.10 del Decreto reglamentado y que por razones fundadas no sea posible proceder a su adecuación, se podrá solicitar tolerancia.

17.2 Adicionalmente, se indicará en planos la referencia a estas situaciones de infracciones.

17.3 Si las tolerancias solicitadas fueran de carácter medias o relevantes, no podrá continuarse con el procedimiento automático, y aplicará procedimiento convencional de estudio de la gestión.

18 Plazos

18.1 La aprobación automática quedará vigente 24hs después de acreditado el pago de la misma.

18.2 En el caso de que en la gestión se haya solicitado solamente Regularización de obras, se otorgará un plazo de 30 días corridos, contados a partir de la notificación, para la presentación de solicitud de inspección final, documentación correspondiente a la inspección de obras y pago de tributos correspondientes.

18.3 En cualquier otro caso, se otorgarán los plazos indicados en artículo 8 de la Ordenanza de Edificación.

18.4 Cumplidos los plazos establecidos, sin que se haya solicitado la Inspección Final, para la prosecución del trámite deberá solicitarse reválida de la gestión y abonarse los tributos correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto por artículo 23, literal L de la Ordenanza de Edificación. Corresponderá presentar formulario de documentación sustitutiva conteniendo la solicitud de reválida y cédula catastral actualizada (si se registra avance de obras).

19 PLANOS SUSTITUTIVOS

19.1 En caso de que durante la ejecución de obras existan cambios que no afecten sustancialmente las condiciones de la Aprobación, el técnico patrocinante presentará mediante Formulario de Doc. Sustitutiva la nueva versión de planos, indicando la veracidad de lo ejecutado en obra.

19.2 Una vez presentado el Grafico Veraz corresponderá:

- Si el permiso tuvo aprobación automática: corresponde presentar una nueva solicitud electrónica de permiso. Los gráficos aprobados y el expediente en curso se declararán como antecedentes aprobados. De acuerdo al avance de obras se deberá seleccionar el tipo de trámite (ampliación, reforma, etc.).

Se generará un nuevo expediente, por el cual se continuarán actuaciones, agregando a éste el inicial como antecedente.

En esta nueva solicitud electrónica, deberán declararse para la reliquidación de derechos la variación de áreas y servicios, entre el antecedente aprobado y la nueva gestión.

- Si el tipo de trámite es convencional: Se incorporarán nuevos gráficos al expediente, correspondiendo posterior estudio técnico, y procedimiento de estilo.

En todos los casos se reconocen los derechos ya abonados en el expediente inicial.

20 CAMBIO DE FIRMA TÉCNICA

20.1 Si el permiso tuvo aprobación automática: corresponde presentar una nueva solicitud electrónica de permiso. Los gráficos aprobados y el expediente en curso se declararán como antecedentes aprobados. De acuerdo al avance de obras se deberá seleccionar el tipo de trámite (ampliación, reforma, etc.).

- Se generará un nuevo expediente, por el cual se continuarán actuaciones, agregando a éste el inicial como antecedente.

- Se reconocerán los derechos ya abonados en el expediente inicial.

20.2 Si el tipo de trámite es convencional: Se presentará el formulario de documentación sustitutiva, conteniendo solicitud de cambio de patrocinio técnico, correspondiendo posterior estudio, y procedimiento de estilo.

21 INSPECCIÓN FINAL (IFO).

Es el acto inspectivo realizado por funcionario de la Intendencia de Canelones, asignado por la Dirección de Gestión Territorial, con título profesional de arquitecto o ingeniero civil, al padrón de referencia, a las construcciones, instalaciones y demás elementos en el padrón y su entorno.

21.1 Solicitud de inspección.

21.2 En la instancia de solicitud de inspección, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

21.3 Formulario de documentación sustitutiva, conteniendo solicitud de inspección, firmado y con timbres profesionales, abonando los tributos correspondientes.

21.4 Cédula catastral, dando cumplimiento a Ley N.º 17296, artículo 178.

21.5 De corresponder al caso, constancia de habilitación vigente de la Dirección Nacional de Bomberos.

21.6 Planos impresos en papel aprobados.

21.7 Al momento de solicitar la Inspección Final Obligatoria, deberá tener contribución inmobiliaria al día.

22 Objeto de la Inspección

La inspección de obras tiene por objeto verificar:

- la correspondencia de gráficos aprobados con las obras ejecutadas;
- el cumplimiento de los Parámetros Urbanísticos que figuran en el documento "Información Territorial y Afectación Urbanística".
- Las condiciones de implantación de acuerdo al proyecto aprobado (declaración de destinos, infracciones, tolerancias, etc.)
- Que las obras estén terminadas y con aptitud de habitabilidad para el destino declarado.
- Adicionalmente, se deberá contemplar la existencia de infracciones con afectaciones a terceros que no hayan sido declaradas o adecuadamente subsanadas, así como posibles servidumbres de luces y vistas generadas.

22.1 Procedimiento de Inspección.

- Se dará aviso previo al solicitante del día en que se prevé realizar la inspección. Se deberá aguardar la llegada del funcionario inspector, a efectos de facilitar el libre acceso al predio y a la totalidad de los elementos en el mismo.

- El funcionario inspector podrá recorrer, tomar mediciones y registrar el estado de las obras, pudiendo requerir la apertura de tapas, puertas, puntos de inspección de instalación sanitaria o el retiro de elementos que obstaculicen el libre acceso o inspección de las obras o parte de ellas, siendo responsabilidad del titular la apertura de los puntos requeridos.

22.2 Características del informe de inspección.

Finalizada la inspección, el funcionario confeccionará un informe, que deberá incluir, al menos, los siguientes aspectos:

- Identificación del predio (padrón, localidad/rural).
- Destino declarado de las obras.
- Informar fecha y hora de la inspección.
- Informar sobre correspondencia de los recaudos aprobados con lo inspeccionado. De no existir observaciones para la Habilitación, indicarlo expresamente.

- Informar correspondencia de gráficos y obrados con informe de afectaciones.

- Informar respecto a las condiciones de Habitabilidad de la edificación.

- En caso de no constatarse correspondencia, describir las observaciones correspondientes.

- Informar la existencia de infracciones con afectaciones a terceros que no hayan sido declaradas o adecuadamente subsanadas, así como posibles servidumbres de luces y vistas generadas.

22.3 Informe de inspección, con observaciones.

- En caso de que del informe de inspección surjan observaciones, la Gerencia de Gestión Territorial procederá a su evaluación.

- En caso de subsanarse las observaciones, corresponderá procedimiento de Habilitación.

- La Gerencia podrá requerir al técnico patrocinante la presentación de documentación complementaria a efectos de subsanar observaciones o de eventuales descargos; así como determinar la necesidad de nuevas inspecciones de obras en virtud de la magnitud de las observaciones constatadas.

22.4 Informe de inspección, sin observaciones.

De no surgir observaciones, se continuará con la instancia de Habilitación de las Construcciones.

23 HABILITACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

23.1 Luego del informe de habilitación se procederá al sellado y rubricado de los gráficos impresos, para su posterior digitalización e incorporación al expediente electrónico.

23.2 De tratarse de régimen de PH, posteriormente continuará con procedimiento de incorporación/modificación de PH de estilo.

24 MIGRACIÓN DE FORMULARIOS O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN TRÁMITE

24.1 Luego de encontrarse disponible el nuevo procedimiento de Permiso de Construcción, si existieran formularios en trámite por la modalidad anterior, el técnico patrocinante dispondrá de un plazo de 30 días para optar continuar el trámite por la modalidad iniciada, o en caso contrario, solicitar el archivo de dicho formulario e iniciar la gestión por la nueva modalidad.

Este procedimiento incluye tanto a las gestiones que por sus características cumplan las condiciones para su aprobación automática, como aquellas que requieran de estudio convencional.

24.2 Aquellos permisos de construcción que se hayan iniciado en la modalidad anterior, que aún no se encuentren aprobados y que reúnan las condiciones para acceder a su tramitación mediante aprobación automática, podrán optar por continuar la gestión en la modalidad iniciada o migrar al nuevo procedimiento.

De optar migrar al nuevo procedimiento, el técnico deberá iniciar la gestión bajo la nueva modalidad. Al momento de elegir la forma de pago, deberá optar por el pago mediante convenio, y agregar como archivo adjunto el boleto de pago con el que se abonó el trámite iniciado por la modalidad anterior. De este modo se validaran las tasas ya abonadas, no correspondiendo el descuento del 50% de las tasas por tratarse de una migración.

Una vez el técnico cuente con el nuevo número de expediente de permiso de construcción, deberá informarlo a las Gerencias a efectos de archivar al trámite iniciado por la modalidad anterior.

PRESENTACIÓN DE GESTIONES

ESPECIFICACIÓN LÁMINAS DE UBICACIÓN

CAMPOS A COMPLETAR	
DESTINO:	discriminación de edificaciones por destino y año
AÑO:	declaración técnica de año de edificación
V.D.:	valor declarado por franjas, en Unidades Reajustables
OBSERVACIONES:	situación, antecedentes, a regularizar
ÁREA TOTAL:	total de área de Permiso de Construcción
BAÑOS / COCINAS:	unidades para valoración de derechos
ÁREA EDIFICADA:	área total de edificaciones en el predio
FOS / FOT:	valores vigentes (FOS = sup. terreno / sup. edificada P.B.) (FOT = sup. terreno / sup. edificada de todos los pisos)
ORIGEN DEL PREDIO:	Agrimensur actuante, N° de inscripción y fecha

Nº	DESTINO	AÑO	ÁREA	V.D. (UR)	OBSERVACIONES REFERENCIA
1					
2					
3					
4					
5					
ÁREA TOTAL m²					
A	BAÑOS	Cantidad	UR		
B	COCINA	Cantidad	UR		
VALOR TOTAL DECLARADO			UR	SU	

DESLINDES (técnico)	INSCRIPCIÓN Nº	FECHA 00/00/0000
---------------------	----------------	------------------

CAMPOS A COMPLETAR	
RÉGIMEN:	Propiedad Horizontal Ley xx.xxx / Régimen Común
TRÁMITE:	Obra Nueva, Ampliación, Reforma, Regularización
DESTINO:	Vivienda, Local Comercial, Local Industrial, Depósito
PROPIETARIO:	Persona Física o Jurídica Titular de Obras
LÁMINA:	Número ordinal de lámina
CONTENIDO:	Ubicación, Albañilería, Sanitaria, Estructura, Detalles
FIRMAS:	Firma de el o los Titulares (o contrafirma) y Técnico
TÉCNICO:	Identificación de Técnico Patrocinante
PADRÓN:	Número de Padrón del Predio
MANZANA / SOLAR:	Número de Manzana y Solar Catastral
SECCIÓN JUDICIAL:	Sección Judicial Departamental
ÁREA PREDIO:	Dimensiones del Predio s/ Título
ESCALA:	Escalas de Dibujo utilizadas en lámina
FECHA:	Mes y Año de realización de gráficos
C.J.P.:	Registro de Caja de Jubilaciones Profesionales

Régimen		
Motivo		Patron
Destino		Manzana / Solar
Propietario		Secc. Jud.
		Área predio
Lámina	Contenido	Escala
		Fecha
Firma	Propietario	Técnico
Contrafirma		
Técnico		CJP

Área del Predio:	Máximo permitido por norma expresado en porcentaje	Propuesto expresado en metros cuadrados	Propuesto expresado en porcentaje
Factor de Ocupación del Suelo (FOS)			
Factor de Ocupación Total (FOT)			
Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOSV)	min.		
Densidad (viviendas)			
Área Ocupada o a ocupar en zona Non Edificandi			
Área Libre en zona Edificandi			

ESPECIFICACIÓN DE LÁMINAS

EL PRESENTE PLANO ES LA IMPRESIÓN DEL ARCHIVO FORMATO PDF
00000-AA-V01-A01

Régimen	
Motivo	Patron
Destino	Manzana / Solar
Propietario	Secc. Jud.
	Área predio
Lámina	Contenido
Firma	
	Propietario
	Técnico
Contrafirma	
Técnico	CJP

NOMENCLATURA Nº DE ARCHIVO

00000 - Nº de padrón
AA - Código Localidad Catastral
V01 - Versión de archivo
A01 - Lámina

LÁMINAS:

U - UBICACIÓN
A - ALBAÑILERÍA
E - ESTRUCTURA
S - SANITARIA
I - INFRAESTRUCTURA
M - MENSURA
RI - RELEVAMIENTO INTEGRAL

CAMPOS A COMPLETAR	
RÉGIMEN:	Propiedad Horizontal Ley xx.xxx / Régimen Común
TRÁMITE:	Obra Nueva, Ampliación, Reforma, Regularización
DESTINO:	Vivienda, Local Comercial, Local Industrial, Depósito
PROPIETARIO:	Persona Física o Jurídica Titular de Obras
LÁMINA:	Número ordinal de lámina
CONTENIDO:	Ubicación, Albañilería, Sanitaria, Estructura, Detalles
FIRMAS:	Firma de el o los Titulares (o contrafirma) y Técnico
TÉCNICO:	Identificación de Técnico Patrocinante
PADRÓN:	Número de Padrón del Predio
MANZANA / SOLAR:	Número de Manzana y Solar Catastral
SECCIÓN JUDICIAL:	Sección Judicial Departamental
ÁREA PREDIO:	Dimensiones del Predio s/ Título
ESCALA:	Escalas de Dibujo utilizadas en lámina
FECHA:	Mes y Año de realización de gráficos
C.J.P.:	Registro de Caja de Jubilaciones Profesionales

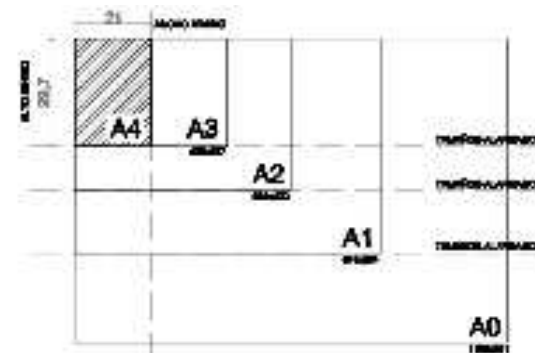
PLANILLA DE LOCALES							
Nº	DESTINO	ÁREA	LADO MÍN.	ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN	
				NEC.	EXIST.	NEC.	EXIST.
01	ESTAR						
02	COCINA						
03	COMEDOR						
04	DORMITORIO						
05	BAÑO (int)						
06	ESTAR						
07	COCINA						
08	BAÑO						



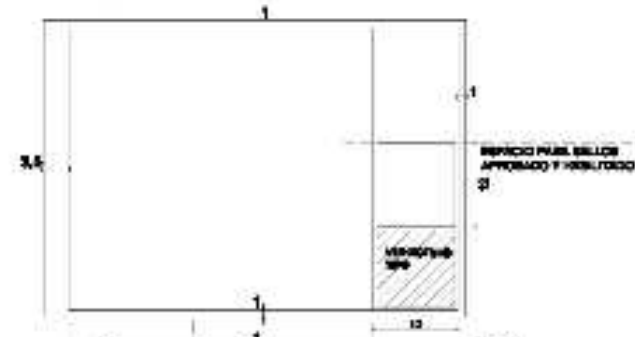
PRESENTACIÓN DE GESTIONES

CÓDIGO	LOCALIDAD CATASTRAL	CÓDIGO	LOCALIDAD CATASTRAL
XX	RURAL	QU	LOS TITANES
CO	AGUAS CORRIENTES	PU	MARINDIA
QW	ARAMINDA	EO	MARIO FERREIRA
PK	ATLANTIDA	QC	MIGÜES
VV	BALNEARIO ARGENTINO	QE	MONTES
NB	BARROS BLANCOS	OX	NEPTUNIA
RX	BELLO HORIZONTE	NA	PANDO
QX	BIARRITZ	NR	PIEDRA DEL TORO
RO	BOLIVAR	RR	PIEDRERA
KO	CANELON CHICO	OY	PINAMAR
AA	CANELONES	OZ	PINE PARK
ON	CAPILLA CELLA	PM	PARQUE DEL PLATA
WA	CIUDAD DE LA COSTA	KA	PROGRESO
CA	CERRILLOS	RD	RUTA 7, KM 46
PP	NICOLICH	PG	SALINAS
RW	COSTA AZUL	JA	SAN ANTONIO
OY	CUCHILLA ALTA	HA	SAN BAUTISTA
BO	EMPALME	RC	SAN JACINTO
NC	EMPALME OLIVOS	RJ	SAN LUIS
QQ	ESTACION MIGUES	GA	SAN RAMON
QS	ESTACION MONTE	OZ	SANTA ANA
ND	ESTACION OLIVOS	BA	SANTA LUCIA
RQ	ESTACION TAPIA	IA	SANTA ROSA
PR	ESTACION ATLANTIDA	FA	SALUCE
HO	ESTACION CASTELLANOS	QB	SOCA
LN	ESTACION FLORESTA	EP	SOFIA SANTOS
PS	ESTACION PIEDRAS DE APILAR	QV	SANTA LUCIA DEL ESTE
PV	FORTIN SANTA ROSA	RA	TALA
RY	GUAZUVIRA	BA	TOLEDO
RT	JAUREGUIBERRY	FO	TOLEDO CHICO
AO	JOANICO	NS	TOTAL DEL SALUCE
RF	JOAQUIN SUAREZ		
RI	LA FLORESTA		
PQ	LA MONTAÑESA		
EA	LA PAZ		
DA	LAS PIEDRAS		
PY	LAS TOSCAS		
QT	LA TUNA		

TAMAÑOS



MÁRGENES Y RÓTULO



PLEGADO

