



D.0010/021

Nº Sesión: 0021/021

Nº Expediente: 2020-204-81-00067  
Nº Asunto: 28

Nº de Acta: L49-P2-09  
Fecha del Acta: 05/10/2021

Canelones, 5 de setiembre de 2021

**VISTO:** los presentes obrados radicados en expediente 2020-81-1090-00116 remitidos por la Intendencia de Canelones solicitando considerar el proyecto normativo de modificación de la Ordenanza de la Edificación aprobada por Decretos Nº70 de fecha 2/10/2013 y Nº90 de fecha 15/4/2015.

**RESULTANDO: I)** que la Dirección General de Gestión Territorial en actuación 1 del citado expediente informa que:

a) dicha ordenanza es un texto normativo que ha permitido mejorar los resultados de las gestiones de permiso de construcción, con definiciones claras y adaptadas a la realidad departamental;

b) 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 resulta 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 los cambios en los procedimientos que surgen de la implementación de la norma durante estos años, lo que va a permitir una mayor claridad y celeridad de la gestión, facilitando así los procesos de permisos de edificación;

- incluir cambios que atiendan a la evolución natural de algunos aspectos técnicos, de las nuevas tecnologías de materiales y sistemas constructivos. Estos se realizan cuidando no disminuir las condiciones de habitabilidad y seguridad de las edificaciones.

- realizar cambios para actualizar la norma a las nuevas leyes en la materia, en especial a la legislación de vivienda y de seguridad edilicia.

En suma, se busca que la Ordenanza de la Edificación sea dinámica y actualizada a la demanda presente, procurando principalmente ser una herramienta útil para el objetivo de mejorar las condiciones de vida para la población.

**II)** que en actuación 1 del mencionado expediente se anexa informe positivo del Asesor Legal de la Dirección General de Gestión Territorial e incorpora los cambios sugeridos por el mismo.

**CONSIDERANDO: I)** que este Cuerpo entiende pertinente aprobar la propuesta remitida por el ejecutivo con algunas modificaciones;

**II)** que asimismo se modifica el artículo 6 del Decreto Nº70/2013, el cual no se

considera en el proyecto propuesto.

**ATENTO:** a lo que determina el artículo 39 del Reglamento Interno, la Junta Departamental en sesión de la fecha

## **DECRETA:**

### **Modificación a la Ordenanza de la Edificación**

**(Decreto de Junta Departamental N°70 de 2/10/2013 y Decreto de Junta Departamental N°90 de 15/4/2015).**

**Artículo 1.** Modificar el artículo 1 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 1. Objeto.**

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."

**Artículo 2.** Modificar el artículo 2 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 2. Alcance.**

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."

**Artículo 3.** Modificar el artículo 6 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

## **"Artículo 6. Presentación de los permisos de obras.**

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."

**Artículo 4.** Modificar el artículo 10 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 10. Observaciones y Caducidad de la Gestión.**

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."

**Artículo 5.** Modificar el artículo 11 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 11. Inspección Técnica Final de Obra.**

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."

**Artículo 6.** Modificar el artículo 12 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 12. Obligatoriedad de la Solicitud de Inspección Final.**

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."

**Artículo 7.** Modificar el artículo 14 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 14. Aprobaciones y Habilitaciones parciales.**

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."

**Artículo 8.** Modificar el artículo 16 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 16. Locales comerciales, industriales y de servicios.**

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."

**Artículo 9.** Modificar el artículo 19 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 19. Tasas de Edificación.**

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 edificadas 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."

**Artículo 10.** Modificar el artículo 23 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 23. Tasas Complementarias.**

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/m<sup>2</sup>/mes
- E. Ocupación de aceras con mercadería (20 diciembre-7enero) 1 UR/m<sup>2</sup>/período
- F. Ocupación de aceras con fines comerciales permitidos 0,50 UR/m<sup>2</sup>/mes
- G. Cuerpos salientes habitables sobre vía pública 3 UR/m<sup>2</sup>
- 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 1000m<sup>2</sup> o conjuntos de vivienda de más de 10 unidades 5 UR/inspección

P. Instalación de piscinas, fijas o prefabricadas 10 UR/cada 20 m<sup>2</sup>

Q. Instalaciones de "decks" o plataformas gastronómicas en la vía pública Ocupación 0,5 UR por m<sup>2</sup> 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."

**Artículo 11.** Modificar el artículo 27 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 27. Multas a la Propiedad Inmueble**

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 1000m<sup>2</sup> edificados 20 (veinte) UR
- e) En locales industriales de más de 1000m<sup>2</sup> 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."

**Artículo 12.** Modificar el artículo 29 del Decreto N°70/02013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 29. Regularización de edificaciones.**

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.

### **1. 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.

**Artículo 13.** Modificar el artículo 30 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

#### **"Artículo 30. Requisito de adecuaciones y tolerancias con gravamen.**

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 social-cultural, tanto en régimen común como en propiedad horizontal.

La intendencia reglamentará la aplicación de recargos a las unidades en propiedad horizontal involucradas."

**Artículo 14.** Modificar el artículo 31 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 31. Excepciones.**

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".

**Artículo 15.** Modificar el artículo 32 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 32. Adecuaciones de edificaciones.**

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."

**Artículo 16.** Modificar el artículo 35 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 35. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de antigüedad.**

Las edificaciones a regularizar, con menos de dos años de antigüedad con infracciones por invasiones de retiros non 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."

**Artículo 17.** Modificar el artículo 43 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 43. Referencia de Rasante**

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."

**Artículo 18.** Modificar el artículo 47 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 47. Definición**

"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 19.** Modificar el artículo 48 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 48. Definición de Afectaciones.**

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 20.** Se modifica el artículo 49 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 49. Categoría primaria de suelos**

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 21.** Modificar el artículo 50 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

## **"Artículo 50. Categoría secundaria de suelos.**

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 aquéllas 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."

**Artículo 22.** Modificar el artículo 51 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 51. Servidumbres "non edificandi".**

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."

**Artículo 23.** Modificar el artículo 52 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 52. Servidumbre "non edificandi" frontal.**

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 linderas 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 se 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."

**Artículo 24.** Modificar el artículo 53 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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."

**Artículo 25.** Modificar el artículo 55 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**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 26.** Modificar el artículo 56 del Decreto N°90/2015, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 56. Densidad de Ocupación Habitacional.**

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 27.** Modificar el artículo 57 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 57. Definición de afectaciones en áreas urbanas consolidadas.**

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 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, 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, 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.

**Artículo 28.** Modificar el artículo 58 del Decreto N°90/2015, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 58. Definición de afectaciones en áreas urbanas no consolidadas.**

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, quedan afectados por:

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

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:

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:

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 (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)	60% (sesenta por ciento)
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 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:

- 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 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) 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 29.** Modificar el artículo 59 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 59. Definición de afectaciones en áreas suburbanas.**

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:

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 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 predominio 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 30.** Modificar el artículo 60 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"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 (MTO) 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 31.** Derogar el artículo 61 del Decreto N°70/2013.

**Artículo 32.** Derogar el artículo 79 del Decreto N°70/2013.

**Artículo 33.** Modificar el artículo 81 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 81. Servicios higiénicos en la vivienda.**

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."



**Artículo 34.** Modificar el artículo 88 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 88, Clasificación de locales.**

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."

**Artículo 35.** Modificar el artículo 90 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 90. Locales de venta.**

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."

**Artículo 36.** Modificar el artículo 91 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 91. Locales Administrativos.**

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."

**Artículo 37.** Modificar el artículo 92 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 92. Locales de Depósito.**

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."

**Artículo 38.** Modificar el artículo 96 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 96. Servicios Higiénicos de uso público.**

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."

**Artículo 39.** Modificar el artículo 97 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 97. Parámetros Dimensionales de referencia.**

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 m<sup>2</sup>.

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 40.** Modificar el artículo 98 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 98. Servicios Higiénicos en locales comerciales.**

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 41.** Modificar el artículo 99 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 99. Servicios Higiénicos en Industrias y Grandes Superficies comerciales.**

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

- a. De 1 a 100 personas; cada 15 personas o fracción se dispondrá 1 inodoro y 1 lavatorio, por sexo.
- b. De 101 a 200 personas; cada 20 personas o fracción se dispondrá 1 inodoro y 1 lavatorio, por sexo.
- c. 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.”

**Artículo 42.** Modificar el artículo 101 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 101. En sala de espectáculos públicos.**

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

Capacidad hasta 100 espectadores.

a.1. Hombres, 1 inodoro, más 1 lavatorio, más 1 mingitorio.

a.2. Mujeres, 1 inodoro, más 1 lavatorio.

Capacidad de 100 a 300 espectadores.

b.1. Hombres, 2 inodoros compartimentados, más 1 lavatorio, más 1 mingitorio.

b.2. 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 43.** Modificar el artículo 102 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 102. En bares y servicios gastronómicos.**

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

a) Área de atención al público hasta 50m<sup>2</sup>:

Un servicio higiénico con 1 inodoro más 1 lavatorio.

b) Área de atención al público mayor a 50m<sup>2</sup> y hasta 100m<sup>2</sup>:

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

c) Área de atención al público mayor a 100m<sup>2</sup>:

Se incrementará 1 inodoro y 1 lavatorio en cada servicio higiénico, por cada 100m<sup>2</sup> o fracción, de atención al público adicional."

**Artículo 44.** Modificar el artículo 103 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 103. En Locales de Enseñanza.**

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:

- a) Varones: exclusivamente: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 bebedero por cada 25 alumnos o fracción, o cada aula.
- b) Niñas: exclusivamente: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 bebedero por cada 25 alumnos o fracción, o cada aula.
- c) 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(un) 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."

**Artículo 45.** Modificar el artículo 107 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 107. Comedores.**

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:

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

**Artículo 46.** Modificar el artículo 109 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 109. Tisanería.**

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."

**Artículo 47.** Derogar el artículo 110 del Decreto N°70/2013.

**Artículo 48.** Modificar el artículo 118 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 118. Servicios Higiénicos.**

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."

**Artículo 49.** Modificar el artículo 119 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

#### **"Artículo 119. Puertas exteriores.**

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."

**Artículo 50.** Modificar el artículo 120 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

#### **"Artículo 120. Salidas de emergencia.**

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, atendándose 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."

**Artículo 51.** Modificar el artículo 121 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

#### **"Artículo 121. Movilidad.**

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."

**Artículo 52.** Modificar el artículo 122 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 122. Escaleras.**

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."

**Artículo 53.** Modificar el artículo 127 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 127. Ancho de escaleras.**

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 54.** Modificar el artículo 128 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 128. Paso o Altura libre.**

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."

**Artículo 55.** Modificar el artículo 129 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 129. Iluminación de Escaleras.**

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 m<sup>2</sup> (dos metros cuadrados) de área como mínimo, bajo las siguientes condiciones:

A) el ojo libre iluminante tendrá un mínimo de 1m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 viviendas individuales, bastará que estén en contacto con un local bien iluminado."

**Artículo 56.** Modificar el artículo 130 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 130. Escaleras Secundarias.**

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."

**Artículo 57.** Modificar el artículo 132 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 132. Rampas para circulación peatonal.**

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."

**Artículo 58.** Modificar el artículo 135 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 135. Muros divisorios.**

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."

**Artículo 59.** Modificar el artículo 140 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 140. Prevención de riesgos.**

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 60.** Modificar el artículo 141 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 141. Ámbito de aplicación.**

La presente normativa es de aplicación en:

- a. Permisos de Construcción de obra nueva, catalogadas como de "riesgo medio" y de "riesgo alto", que se definen.
- b. Ampliaciones y reformas de edificaciones e instalaciones existentes en que, por su destino y grado de riesgo, sean exigibles alineaciones a los requisitos previstos.
- c. Toda rehabilitación de local o instalación que se incorpore, por su uso y destino, a actividades con concurrencia y asistencia masiva de público.
- d. Las edificaciones en que haya manejo de productos químicos, inflamables y explosivos en general.
- e. 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 61.** Modificar el artículo 142 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"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 300m <sup>2</sup>	>de 300 m <sup>2</sup> , <de 3000 m <sup>2</sup>	>de 3000 m <sup>2</sup>
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 62.** Modificar el artículo 144 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 144. Escaleras de Evacuación.**

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

- A. ser de tramos rectos y circulación continua en su totalidad, sin escalones compensados.
- B. estar ubicada de manera tal que facilite una rápida evacuación al exterior.
- C. ser realizada con materiales no combustibles y huellas antideslizantes.
- D. disponer puertas cortafuego en comunicaciones interior-exterior en los rellanos de los niveles que sirve.
- E. 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.
- F. disponer de cantidad de escaleras acorde a los flujos de evacuación y destino de la edificación que se establecen.
- G. 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.
- H. Tener un ancho mínimo de 1,20 metros."

**Artículo 63.** Modificar el artículo 146 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

### **"Artículo 146. Escaleras de salida o evacuación en edificios no habitacionales.**

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	m <sup>2</sup> 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

Las escaleras interiores terminarán en el nivel de salida al espacio exterior comunicado con la vía pública, a través de circulaciones de ancho mínimo similar al de la escalera, en toda su longitud.

La distancia máxima de un local a la escalera de evacuación de un mismo piso, no podrá ser superior a 30 metros."

**Artículo 64.** Modificar el artículo 147 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 147. Puertas de emergencia.**

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 65.** Modificar el artículo 148 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 148. Puertas cortafuego.**

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

**Artículo 66.** Modificar el artículo 157 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 157. Previsiones.**

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."

Aprobado por unanimidad (9 votos en 9)

**Artículo 67.** Modificar el artículo 159 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 159. Requisitos de estacionamiento.**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área total

Instituciones de salud:

1 sitio de estacionamiento cada 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 68.** Modificar el artículo 167 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 167. Responsabilidad Técnica.**

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."

**Artículo 69.** Modificar el artículo 169 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 169. Viviendas.**

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 edificios 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 70.** Modificar el artículo 170 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 170. Entresijos y muros divisorios.**

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."

**Artículo 71.** Modificar el artículo 183 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 183. Unidad Habitacional Mínima.**

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 72.** Modificar el artículo 202 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 202. Ejecución y regulación.**

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 73.** Modificar el artículo 206 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 206. Alteración de veredas.**

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."

**Artículo 74.** Modificar el artículo 208 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 208. Definiciones de aplicación en la edificación.**

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 inscripta 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 bajo 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 75.** Modificar el artículo 210 del Decreto N°70/2013, que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 210. Derogaciones.**

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."

**Artículo 76.** Agregar a la Ordenanza de la Edificación capítulo referido a movimientos de suelos, el que queda redactado de la siguiente manera:

**"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."

**Artículo 77.** Agregar a la Ordenanza de la Edificación capítulo referido a accesibilidad, el que queda redactado de la siguiente manera:

#### **"CAPÍTULO XXXV: ACCESIBILIDAD.**

**Artículo 212.** Definiciones vinculadas a la accesibilidad de espacios físicos.

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**

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.**

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.**

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, se 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."

**Artículo 78.** Aplicar el artículo 67 del Reglamento Interno en la excepción prevista en

su inciso 3º e insertar en el Registro Departamental de Decretos y Resoluciones.

/apf

-  Firmado electronicamente por Director General Hugo Recagno el 08/10/2021 13:24:00.
-  Firmado electronicamente por Secretario General Miguel Sanguinetti el 08/10/2021 13:46:57.
-  Firmado electronicamente por Presidente Carlos Grille el 08/10/2021 14:49:57.