

INTENDENCIA DE CANELONES
DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN TERRITORIAL,
VIVIENDA Y ACONDICIONAMIENTO URBANO
UNIDAD DE NORMAS TÉCNICAS

Reglamentación de la Ordenanza de la Edificación
Resolución N°02917 de 7/05/15

Decreto N°70 de 2/10/13- Decreto N°90 de 15/04/15

1 Generalidades

Artículo 1º. Jurisdicción.

La Ordenanza de la edificación, otorga a la Intendencia de Canelones, jurisdicción territorial en el Departamento, para evaluar, autorizar y controlar los requisitos básicos de habitabilidad, seguridad e higiene de las construcciones e instalaciones en general que se localicen en ámbito territorial Departamental.

Artículo 2º. Competencia.

Le compete a la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, regular el contralor de todo tipo de edificación en el Departamento, ejerciendo sobre las Gerencias de Sector delegadas y Unidades técnicas afectadas, la supervisión jerárquica, dentro de sus ámbitos de competencia, en los actos de aceptación, aprobación y habilitación de las construcciones que se presenten.

Artículo 3º. Alcance.

Serán de aplicación las disposiciones establecidas por la Ordenanza de la Edificación en toda obra a construir, ampliar, reformar, demoler y regularizar, independiente de su destino y para cualquier categoría de suelos.

Toda obra localizada o a localizar en suelo rural, deberá gestionar los permisos de construcción ante la Intendencia de Canelones, quedando excluidas las construcciones que respondan a la vivienda del propietario o del personal del establecimiento.

Para la exoneración de tal obligación, la parte interesada deberá incluir en la gestión de permisos, documentación del BPS, probatoria que el predio está en producción.

2 De la Oficinas Técnicas de Gestión Territorial.

Artículo 4º Procedimiento de Gestión.

Toda gestión vinculada a registrar la situación de las edificaciones en el Departamento, deberá ceñirse a los procedimientos de gestión establecidos.

Artículo 5º. Recepción.

Las oficinas técnicas de Gestión Territorial, dependientes de la Dirección General de Gestión Territorial Vivienda y Acondicionamiento Urbano, serán las encargadas de recepcionar y procesar toda las gestiones vinculadas con la edificación en el Departamento, realizándose el estudio correspondiente en la gerencia competente de cada zona.

Artículo 6º. Funciones.

Constituirán funciones de las Gerencias Técnicas de Gestión Territorial:

Asesorar en forma personalizada, a técnicos e interesados de los requisitos y formalidades relacionadas con las gestiones referidas a esta ordenanza.

Supervisar y recibir “solicitud” y “documentación” suficiente para formalizar la gestión.

Conformar la documentación, constituyéndose en depositario del mismo.

Realizar liquidación y verificar el pago de Derechos exigibles.

Formar expediente administrativo y dar entrada administrativa.

Dar trámite a las gestiones.

Notificar de la resultancia de las actuaciones.

Requerir del Cuerpo Inspectivo Canario (CIC) los informes de “Actas de relevamiento” previstas.

Dar trámite interno a la gestión.

Realizar el seguimiento y contralor de plazos de gestiones, vigilando cumplimiento en tiempo y forma.

Comunicar (por las vías de comunicación disponibles), instancias o requerimientos que surgieren de las gestiones, formalizar el registro de datos y entrega formal de Planos Aprobados y Habilitaciones concluidas, además de reservas por plazo.

Dar archivo provisorio (por períodos de vigencia) y control de plazos respectivos.

Relevar y actualizar información a contener en el Sistema de Información geográfica regional y departamental.

3 Del permiso de construcción.

Artículo 7º Registro Departamental de Técnicos.

7.1 Soporte El Registro Departamental de Técnicos se desarrollará a través de l soporte informático web promovido en el ámbito de la Intendencia de Canelones, permitiendo a las unidades involucradas el acceso directo y en tiempo real a la información y base de datos, así como el registro y comunicación personalizada con técnicos y profesionales externos, a través de la red externa institucional operada con personal autorizado y con acceso a la información.

7.2 Contenido

El Registro Departamental de Técnicos, contemplará en su contenido, un padrón individual,

digital, vivo y de actualización permanente, con información personalizada de:

a) Datos personales con nombre completo, documento, dirección, teléfono, y profesión; de los técnicos registrados

b) Datos personales de altas de técnicos y profesionales que se ingresen al Registro;

c) Registro de suspensiones transitorias de actividad de profesionales y técnicos;

d) Bajas de técnicos y profesionales que hagan uso de su pasaje a pasivo;

e) Anotaciones de actuaciones (sanciones, observaciones, amonestaciones, suspensiones, etc.);

f) constancias y emisión de citaciones y notificaciones;

g) identificación de trámites patrocinados y estado de situación;

7.3 Técnicos y Profesionales Universitarios comprendidos

Quedarán comprendidos en la obligación de inscripción en el Registro Departamental de Técnicos, en el área de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, los profesionales con formación de Arquitectos, Ingenieros Agrimensores, Ingenieros Civiles, Ingenieros Hidráulicos e Ingenieros Industriales, con título universitario habilitante, así como los Técnicos Instaladores Sanitarios y todo otro técnico o profesional que las normas existentes o las que se incorporen incluyan responsabilidad ante la referida Dirección General por sus actuaciones ante unidades

delegadas de la misma.

7.4 Información Técnico profesional

El Registro Técnico se realizará a través de un formulario digital disponible en página Web institucional, que contendrá:

- Nombres y Apellidos
- Documento: Cédula de Identidad
- Registro Único de Tributos
- Domicilio: Profesional
- Teléfono: fijo y móvil
- Dirección e-mail
- Profesión
- Fecha de emisión del Título
- Número de Caja Profesional.

A dicho registro se le incorporará copia digital del título, con información contenida, completa.

7.5 Responsabilidades de Técnicos Profesionales

Los técnicos y profesionales universitarios, en el acto de su inscripción, asumen la plena responsabilidad de aportar información veraz de su condición funcional, comprometiéndose a declarar, en tiempo real, toda modificación de la información suministrada, así como hacer debido uso de los medios y servicios que se brindan. Cuando la naturaleza de la comunicación informática amerite obligaciones de respuestas en tiempo y forma, será de aplicación lo estipulado en el Reglamento General de Actuación Administrativa.

7.6 Multas y Sanciones

Las multas y sanciones emergentes por inobservancias, omisiones o irregularidades en la información suministrada y uso del procedimiento de gestión se regularán, de acuerdo a la gravedad de las mismas, a través del marco normativo de actuación profesional, quedando constancia expresa de dichos antecedentes en el registro.

Artículo 8º Información y Monitoreo

8.1 Creación de la comisión para la evaluación y mejora continua de la gestión

Crease, en la órbita de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano una Comisión de Trabajo, integrada por representantes de las delegadas técnicas, usuarias de procedimientos instituidos, además de representantes del Área de Tecnología e Informática y la UDO (Unidad de Desarrollo Organizacional). La misma tendrá como cometidos realizar el seguimiento del procedimiento de las Gestión correspondientes a la Dirección General de GTVAU.

8.2 Intercambio de información y estadística

Favorecer el relacionamiento e intercambio de información con órganos de regulación técnico-profesional (Caja de Jubilaciones Profesionales, Sociedad de Arquitectos del Uruguay, Asociación de Ingenieros Agrimensores, Asociación de Ingenieros, Asociación de Instaladores Sanitarios del Uruguay, etc.), así también como remitir información a los organismos que procesan información estadística competentes.

Artículo 9º. Requisitos de presentación.

Toda gestión de permiso de construcción, se formalizará con la siguiente documentación:

9.1 Minuta Notarial.

9.2 Contribución Inmobiliaria o convenio de pago vigente, que especifique la vinculación de la propiedad con el titular o la empresa.

9.3 Formulario de Solicitud y Memoria..

9.4 Plano de ubicación y emplazamiento, dibujados a escalas 1/1000 y 1/200, respectivamente, conteniendo todos los requisitos previstos por formulario de chequeo

técnico.

9.5 Planos de albañilería, cortes y fachadas, dibujados a escala 1/100, quedando a cargo de las oficinas técnicas, el recibir la documentación gráfica en otra escala, acorde a programa y volumen de construcción edificada o a edificar, conteniendo todos los requisitos previstos por formulario de chequeo técnico.

9.6 Planos de sanitaria, dibujados a escala 1/100, conteniendo todos los requisitos previstos por formulario de chequeo técnico.

9.7 Planos de estructura, para el caso de obra nueva.

9.8 Formulario de Solicitud de Tolerancia, de corresponder.

9.9 Formulario de Solicitud de Inspección Final.

9.10 Cédula Catastral.

Nota: La referencia para la confección de recaudos que den lugar a una gestión de permisos de construcción, se encuentra en los formularios publicados en la página Web de la Intendencia de Canelones.

Artículo 10°. Información Territorial.

En el caso de necesitar información previa para la construcción de recaudos y posterior formalización de una gestión de permisos de construcción, se deberá completar el formulario de Información Territorial (afectaciones de construcciones), disponible en sitio Web de la Intendencia de Canelones.

Artículo 11°. Documentación Complementaria, Bomberos.

Para los programas de Vivienda, en correspondencia con la Ley de Vivienda, la Dirección de Gestión Territorial Vivienda y Acondicionamiento Urbano, solicitará cumplir con las medidas aconsejadas por la Dirección Nacional de Bomberos en materia de Medidas de Prevención de Incendios .

Artículo 12°. Vigencia de permisos.

Los permisos de construcción de obra nueva, ampliación o reforma, una vez aprobados, tendrán un plazo de 6 meses, a partir de la fecha de aprobación, para iniciar las obras.

Previo a la entrega de la documentación aprobada, la parte interesada o el técnico, actuando en representación, deberá completar formulario, indicando la fecha de inicio de las construcciones.

La ejecución de las obras se realizará dentro de un plazo máximo 18 meses, contados a partir de la fecha de aprobación, pudiéndose conceder plazos más largos, dependiendo del tipo de obra.

Si por alguna razón, el inicio de obras se viera demorado, se podrá solicitar la revalida del permiso, quedando el o los titulares obligados a reiterar el pago de las tasas.

Las modificaciones al proyecto aprobado, obliga a la presentación de nuevos gráficos:

1. Si la magnitud de las modificaciones hacen que el proyecto pierda vigencia, las Gerencias delegadas procesarán la gestión como si se tratara de un nuevo trámite, manteniendo el pago realizado por concepto de derechos y cobrando la diferencia por incremento de metraje.

2. Si el metraje de obras a construir es menor que el aprobado, una vez habilitado el permiso y luego de haberse entregado la carpeta de planos a la parte interesada, las Gerencias delegadas deberán remitir la gestión a la Dirección General Financiero Contable. Esta Dirección tomará conocimiento de lo actuado, registrando el valor a devolver en el sistema informático tributario, el cual permitirá el descuento del valor dentro de los tributos municipales (contribución inmobiliaria) del año siguiente.

Artículo 13°. Inspección Final.

Culminado el proceso de construcción de las edificaciones, el técnico patrocinante quedará obligado a solicitar la inspección final de obras. Para cumplir con dicha formalidad deberá completar el formulario de inspección final, disponible en Sitio Web de la Intendencia de Canelones, el cual deberá venir firmado y acompañado con la firma del titular.

Cuando no se pueda cumplir con la segunda firma, al momento de presentar el formulario, el técnico deberá argumentar por documento aparte (nota), las razones por las cuales el titular no forma parte de la solicitud (tema a ser evaluado por las oficinas técnicas).

En ningún caso el titular podrá solicitar la inspección final sin contar con la firma del técnico.

Artículo 14º. Habilitaciones parciales.

Toda construcción que por su magnitud requiera de habilitaciones parciales para su funcionamiento, podrán ser autorizadas por las oficinas técnicas dependientes de la Dirección de Gestión Territorial Vivienda y Acondicionamiento Urbano, siempre que los sectores a habilitar cuenten con autonomía física y funcional y que las obras a considerar tengan un desarrollo que va de planta baja y/o subsuelo, hasta el último nivel (incluido).

Para el procedimiento, las oficinas técnicas documentarán las actuaciones en una sola gestión, que incluirá, además de los recaudos gráficos de albañilería y sanitaria, el plano de ubicación, en el cual se marcarán las porciones del edificio que se pretendan habilitar por etapas.

La gestión y contralor del resto de las edificaciones, se pautará de la misma forma hasta su culminación.

En caso de plantearse modificaciones a las construcciones que comprometan el carácter de las habilitaciones parciales concedidas, las oficinas técnicas determinarán la vigencia de tales actuaciones, quedando facultadas a solicitar la regularización de las obras (totales o parciales) con las consecuencias que ello impone.

Por otra parte se indica que cada una de la inspecciones parciales que se soliciten, va a ser considerada como inspección final de cada etapa.

En términos de gestión, cada etapa habilitada quedará como antecedente de la etapa siguiente, por lo cual, una vez concluida la totalidad de las obras, solo se requerirá para la culminación del trámite, la inspección final de la última etapa.

Artículo 15º. Tasas de la Edificación.

Para la formalización de todo permiso de construcción, las gerencias delegadas quedarán facultadas a liquidar los derechos para la edificación, asociados a parámetros establecidos por la Dirección General de Financiero Contable, y al tipo, destino y tamaño de las edificaciones que se pretendan construir.

En todos los casos serán de aplicación las tasas establecidas por normativa (Capítulo II Tasas de la Edificación)

En el caso de regularización de obras sin autorización previa, se liquidará por concepto de tasas, el valor que corresponda al tipo, destino y tamaño de las edificaciones existentes, incrementado en un 50 % del mismo valor e independiente de otros gravámenes que la administración deba aplicar.

Quedan exceptuadas de abonar el recargo del 50 % complementario, según lo dispuesto en el Art. 19 de la Ordenanza, la presentación en forma voluntaria de hasta 2 unidades de vivienda por predio de categoría media y con antigüedad superior a los 10 años, que cuenten con una superficie de hasta 100 mc. c/u y que se constituya en única propiedad del titular. Se podrá contabilizar dentro de los 100 mc., el área de la vivienda y las construcciones accesorias, por ejemplo galpones.

En estos casos, la oficina deberá informar que el padrón no tiene acta de intimación a

regularizar por obras sin permiso; el técnico y propietario deberán adjuntar a la gestión una nota aclaratoria de la edad de las edificaciones acompañada por foto aérea, la categoría de la edificación respaldada con información surgida de la Cédula Catastral y Declaración Jurada de única propiedad, según formulario.

Será de aplicación la reducción del recargo complementario, en tanto las construcciones estén destinadas a viviendas. De encontrarse construcciones accesorias con otros destinos, no se aplicará el descuento a estas, debiéndose abonar por las mismas las tasas que la normativa establece para la regularización de obras.

De constatarse diferencias con lo declarado, se facultará a las oficinas delegadas a liquidar por concepto de tasas, los valores de regularización de obras y reformas realizadas sin autorización previa, además de considerar la aplicación de posibles sanciones al técnico por declaración falsa.

4 Requisitos de obra.

Artículo 16°. Identificación y Documentación en Obra.

Para un adecuado proceso de gestión, toda obra de construcción deberá contar con un cartel que indique el número de permiso de construcción, además de copia de los recaudos gráficos autorizados .

De realizarse un procedimiento inspectivo dónde se verifique la carencia de alguno de estos requisitos, serán de aplicación las sanciones establecidas por norma.

En tal caso, el o los inspectores deberán documentar tal situación a través de acta que servirá para la formación de expediente. Su procesamiento seguirá las formalidades de gestión ordinarias que culminarán con la aplicación de sanción por resolución.

Aquellas obras que no cuenten con las autorizaciones que permitan seguir con los procesos de construcción, quedarán suspendidas hasta que se presenten y se autoricen los permisos de construcción correspondiente. Para su reinicio deberán además cumplir con los requisitos enunciados precedentemente.

5 Multas.

Artículo 17°. Multas a la propiedad inmueble.

Toda multa por infracción a la ordenanza, será aplicada al padrón dando lugar a un procedimiento interno que involucra a las oficinas de Permisos de Construcción, Catastro y Avalúos, dependientes de la Dirección de Gestión Territorial, y la Dirección de Financiero Contable.

Las Gerencias delegadas, una vez detectada la infracción y a instancias de autorización, promoverán la redacción del acto resolutivo, que en sus contenidos establezca el monto de sanción a aplicar.

Con resolución del Intendente, la gestión seguirá su curso a la Gerencia de Catastro y Avalúos, oficina que cargará el monto de infracción al padrón involucrado en el sistema, remitiendo posteriormente la gestión a la oficina de origen para continuar su proceso.

Artículo 18°. Liquidación de Multas.

Se faculta a los funcionarios de la Dirección de Gestión Territorial a detectar y comunicar las infracciones en obras que contradigan (total o parcialmente) lo dispuesto por la Ordenanza de la Edificación vigente.

6 Infracciones y tolerancias.

Artículo 19°. Solicitud y Declaración de responsabilidades.

Toda gestión que involucre infracciones, que para ser procesadas requieran de

consideraciones superiores, deberá incluir la solicitud de tolerancia correspondiente. La misma surgirá de completar el formulario que la administración departamental proporcione, dónde queden claramente redactadas las infracciones, documentación que deberá venir firmada por técnico y/o propietario. La solicitud de tolerancia, será considerada por la administración como declaración jurada, por la cual se le va a asignar a la representación, todas las responsabilidades civiles y técnicas que correspondan.

Artículo 20°. Adecuaciones, Tolerancias y Gravamen.

Los propietarios de obras con infracciones, están obligados a proponer y realizar las adecuaciones necesarias, a fin de dejarlas en condiciones reglamentarias respecto a la normativa vigente al momento de su realización. Las obras que planteen infracciones que dañan derechos de terceros, posteriores al 1/1/74 y con una antigüedad de más de 2 (dos) años, que bajo justificados argumentos no puedan ser modificadas o acondicionadas dentro de un plazo de 90 días, serán gravadas con un incremento en el valor de la contribución inmobiliaria, que permanecerá hasta que se retroviertan las infracciones.

El monto del incremento en la contribución inmobiliaria, variará según el destino y la entidad de la infracción.

Para el caso de viviendas, el entorno de aplicación del incremento se va a situar entre un 15 y un 30 % del valor de la contribución. Y depende de la entidad de la infracción, el porcentaje del valor a aplicar, considerándose como faltas graves, aquellas que por su entidad, dañan la imagen o la calidad de la zona en dónde se ubica la edificación.

La referencia para la consideración de estos casos está vinculada al volumen de la infracción y a patrones subordinados a: invasión de las áreas "non edificandi", incremento del área edificable en suelo o en altura, y a la calidad de la obra construida.

Queda a criterio de las Gerencias delegadas, la aplicación de sanción por faltas leves, considerándose que la sumatoria de muchas faltas leves puede dar lugar a una falta grave.

Para el caso de comercios o industrias, el entorno de aplicación del incremento se va a situar entre un 50 y un 100 % en la contribución inmobiliaria. De la misma forma que lo explicitado para el caso de viviendas, el monto de incremento a aplicar depende de la entidad de la infracción, por dañar la imagen o la calidad de la zona en dónde se ubica el emprendimiento. Los patrones de referencia para la consideración del incremento son los mismos que los enunciados precedentemente.

Las consideraciones son válidas para las construcciones en régimen Común y en régimen de Propiedad Horizontal. Para el segundo caso, la liquidación por concepto de recargo recaerá en aquellas unidades, que infringen la normativa de la edificación vigente.

Artículo 21°. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de antigüedad.

Toda construcción con menos de dos años de antigüedad que contenga infracciones que dañen derechos de terceros, por invasión de áreas "non edificandi", mayores ocupaciones a las permitidas, etc., a instancias de modificación y/o regularización de obras, deberán plantear las modificaciones necesarias con el fin de dejarlas en condiciones reglamentarias.

Cuando la retroversión de las infracciones no sea posible, por compromiso estructural o constructivo, la administración quedará facultada a cobrar el incremento de tasas establecido en normativa, además de un incremento en la contribución inmobiliaria, cuyo valor dependerá del destino de la edificación.

En el caso de viviendas, el entorno de aplicación del incremento será de un 15 o un 30 % del valor de la contribución. Depende de la entidad de la infracción, el porcentaje del valor

a aplicar, considerándose como faltas graves, aquellas que por su entidad, dañan la imagen o la calidad de la zona en dónde se ubica la edificación. La referencia para la consideración de estos casos está vinculada al volumen de la infracción y a patrones subordinados a: invasión de las áreas “non edificandi”, incremento del área edificable en suelo o en altura, y a la calidad de la obra construida.

Queda a criterio de las Gerencias delegadas, la aplicación del recargo por faltas leves, considerándose que la sumatoria de muchas faltas leves puede dar lugar a una falta grave.

Para el caso de comercios o industrias, el entorno de aplicación del incremento en la contribución inmobiliaria será de un 50 o un 100 %. De la misma forma que lo explicitado para el caso de viviendas, el monto de incremento a aplicar depende de la entidad de la infracción, por dañar la imagen o la calidad de la zona en dónde se ubica el emprendimiento. Los patrones de referencia para la consideración del incremento son los mismos que los enunciados precedentemente.

Complementariamente y en todos los casos, se deberá abonar por concepto de multa, un monto igual al valor que debió haberse abonado por concepto de derechos administrativos en el tiempo en que se construyeron las edificaciones, que para el caso de vivienda, sera situado en el 100 % y para los destinos comerciales y/o industriales, en el 200 %.

En aquellos casos que por razones fundadas, se plantee la limitación a la retroversión de la infracción, quedará en ámbito de las gerencias delegadas, la consideración de autorización. Para los casos de edificaciones que no tengan mérito de autorización, la administración promoverá la aceptación provisoria de la gestión sin mérito de aprobación y menos de habilitación, con el recargo que corresponda y hasta que se planteen posibilidades de retroversión de las infracciones.

Las consideraciones son válidas para las construcciones en régimen Común y en régimen de Propiedad Horizontal.

Todas las gestiones aceptadas, permanecerán en archivo de las gerencias de sector delegadas para contabilizar plazo de 2 años a contar a partir de la fecha declarada por el técnico en gráficos. Cumplido el mismo y a los efectos de culminar con el curso de la gestión, se deberá citar a la parte interesada a los efectos de abonar concepto por inspección técnica, la cual verificará coincidencia entre planos y obras. De haber coincidencia, la gestión será aprobada y habilitada en un solo acto. De existir diferencias, la gestión deberá ser archivada y para considerar mérito de regularización, se deberá iniciar nueva gestión.

7 Volumetría de la edificación.

Artículo 22°. Volado sobre acera, ver gráfico en anexos.

Artículo 23°. Cuerpos salientes, ver gráfico en anexos.

Artículo 24°. Elementos salientes, ver gráfico en anexos.

Artículo 25°. Subsuelos.

Para toda edificación, la disposición del subsuelo seguirá las pautas establecidas en el artículo 41 de la Ordenanza. Cuando se pretenda ocupar con subsuelo áreas “non edificandi”, excepto frontales, el nivel exterior de dichas construcciones no podrá superar un metro de alto respecto al nivel promedio de la rasante de vereda, tomando como rasante la línea que recorre todo el ancho del predio.

Ver gráficos anexos.

Artículo 26°. Marquesinas adosadas.

Las marquesinas adosadas a edificaciones ubicadas contiguas a la vía pública o en área de retiro, deberán seguir las pautas establecidas en el artículo 42° de la Ordenanza.

Se podrá disponer de la marquesina en área del retiro frontal, ocupando la totalidad del ancho de predio, utilizada como recurso para hacerla compatible con el espacio urbano, siempre que se establezca la correspondencia con los instrumentos de Ordenamiento Territorial en proceso o culminados.

El permiso de marquesina se procesará a través de las Gerencias Delegadas.

Para su formalización se requerirá de la siguiente documentación:

- **Minuta Notarial**, que acredite la propiedad de bien, según formulario de la IDC.

Para solicitudes planteadas por inquilinos, la minuta notarial será complementada con el consentimiento expreso del propietario.

- **Contribución Inmobiliaria o convenio de pago vigente**, que especifique la vinculación de la propiedad con el titular o la empresa.

- **Solicitud** que indique el metraje total de la marquesina, además del número de permiso de construcción habilitado, acompañado con los datos del padrón, solar y manzana.

- **Plano de ubicación y emplazamiento**, dibujados a escalas 1/1000 y 1/200, respectivamente 1/100.

- **Planos de albañilería, cortes y fachadas**, dibujados a escala

De estar previsto la colocación de carteles, en forma paralela deberá cumplirse con lo que exige la Ordenanza de Cartelería.

El costo de la gestión, quedará establecido en el listado de valores autorizado por la Junta Departamental, además de los costos por metro de cartelería dispuesto en la presente norma.

Al término de la construcción de la marquesina, se obliga a la parte interesada a comunicar a la Gerencia delegada la culminación de las obras, aportando fotografía de la instalación, la que será incorporada a la gestión junto con la notificación, dando mérito a la consideración de archivo.

Ver gráfico en anexos.

Artículo 27°. Nivel de umbral, ver gráfico en anexos.

8 Usos de suelo.

Artículo 28°. Disposición transitoria.

La nueva ordenanza de la edificación pauta la zonificación de todo el territorio Departamental dónde se aplicarán las afectaciones que correspondan y que se mantendrán vigentes hasta tanto no se introduzcan modificaciones, producto de la aprobación de otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial con alcance local. Para esos casos quedaran como válidos los contenidos de los últimos instrumentos aprobados.

En todos los casos y para unificar la aplicación de códigos, se plantean en correspondencia con las distintos usos del suelo las siguientes siglas:

Urbano Consolidado Cascos Delimitados	UC1
Urbano Consolidado Demás Centros poblados	UC2
Urbano Consolidado Balnearios	UC3

Urbano no Consolidado Demás Cascos Delimitados	UNC1
Urbano no Consolidado Demás Centros Poblados	UNC2
Urbano no Consolidado Balneario o Barrio Jardín	UNC3
Suburbano Residencial Habitación permanente	SU1
Suburbano Residencial Turístico o Balneario	SU2
Suburbano de actividades Productivas y de Servicio	SU3
Rural	R

9 Condiciones de emplazamiento.

Artículo 29°. Área non edificandi frontal.

En zona “non edificandi” frontal, no se admitirán construcciones, salvo las permitidas por artículo 53 de la ordenanza. El resto de la áreas non edificandi (laterales y posteriores) podrán admitir una consideración de ocupación, utilizando el criterio de áreas compensatorias.

Artículo 30°. Acordamiento.

En aquellas zonas urbanas que por aplicación de la normativa anterior llegaron a una imagen de zona no compatible con lo dispuesto por la normativa de la edificación vigente, ante cualquier actuación que pretenda edificar obra nueva, modificar o regularizar construcción existente, deberá contemplar la implantación de las edificaciones anteriores. El protocolo de actuación involucra un entorno cercano al 60 % de los predios de la cuadra, quedando en manos de los delegados técnicos zonales la argumentación para la autorización de dichas obras, con mérito a lograr la adecuada implantación de las edificaciones a la preexistencia.

Este tipo de actuaciones no prescinde de valoraciones urbanas de emplazamiento, ante lo cual y en consideración a las políticas de ordenamiento territorial del departamento deberán considerar los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y los que se encuentren en proceso.

Artículo 31°. Áreas Compensatorias.

Toda construcción deberá cumplir con lo previsto por el artículo 54° de la Ordenanza de la Edificación en materia de compensación de áreas edificables en zona de retiros, consideraciones a ser aplicadas en régimen común y en régimen de propiedad horizontal. Para la propiedad horizontal:

en caso de proyectarse obra nueva, deberán atenderse a las disposiciones vigentes en materia de ocupación de retiros, debiéndose considerar “áreas compensatorias” dentro de las áreas de predio edificables y previéndolo posibles crecimientos de la propiedad horizontal en áreas comunes.

Todos los crecimientos que se planteen a posteriori de la edificación en propiedad horizontal autorizada y que vinculen exclusivamente a bienes comunes de uso exclusivo en una o en varias unidades, a instancia de su regularización, serán motivo de reconsideración normativa. En caso de infringir la norma por dañar derechos de terceros, se les aplicarán los incrementos de la contribución que correspondan a la unidad o a las unidades infractoras.

en caso de regularización, las oficinas delegadas contemplarán la situación de las obras, aplicando en caso de corresponder, los complementos de la contribución inmobiliaria a la unidad o a las unidades que hayan promovido daños a terceros.

Artículo 32º. Factores de Ocupación de Suelo.

Toda propuesta de edificación o regularización de la edificación en el Departamento, deberá atender a los Factores de ocupación del suelo establecidos en la normativa en su artículo 55.

Cualquier transgresión a lo dispuesto, será considerado como una afectación a terceros, situación que promoverá las sanciones establecidas en la misma norma.

Se podrán presentar medidas de mitigación de los impactos, producto del incremento de los Factores de Ocupación considerados, a través de documentación a incorporar a la gestiones de origen, documentos que deberán estar respaldados por técnico en la materia, lo que habilitará una consideración por parte de los Gerentes de Sector destacados en las distintas delegadas en el Departamento.

Artículo 33º. Factor de ocupación de subsuelo.

Los Factores de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) fijados por la Ordenanza General de Construcción, establecen los porcentajes de área libre de los predios que se dispondrán como base para la absorción de las aguas pluviales.

En comparación con el Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) y referido a toda obra subordinada a predios que superan los 1000 mc, el porcentaje establecido por el FOSV, deberá ser mantenido. En aquellos casos en que por las condiciones programáticas de las construcciones que se pretendan emplazar, se requiera de una ocupación del área de subsuelo que comprometa la adecuada disposición de pluviales, por disponer de un FOSV menor al permitido, se deberá disponer de un sistema de laminación, que garantice la adecuada evacuación de las aguas pluviales. En esos casos, se deberá diseñar el sistema para absorber el porcentaje de agua pluvial que no pueda ser absorbido por las vías normales.

La disposición se corresponde con todas las áreas urbanas y suburbanas del departamento.

Artículo 34º. Densidad en Duplex.

En todos los casos detallados, excepto en los indicados como suelo Suburbano (de actividades Productivas y de Servicio) y Rural, la densidad ocupacional podrá ser modificada si se aplica como respuesta al programa de vivienda la modalidad de duplex. Quedará a cargo de las autoridades locales, compatibilizar la modificación de la densidad de ocupación en función de lo que se establezca como FOT para cada clasificación de suelo.

Artículo 35º. Elementos permisibles en área de retiro frontal.

Todas las construcciones accesorias, necesarias para la jerarquización de los accesos o para promoción de controles y seguridad, deberán contemplar las previsiones de norma en materia de áreas "non edificandi". Aquellas construcciones que por su condición de pequeño local, cuenten con superficie cubierta, deberán respetar en forma estricta los metrajes de cubierta permitidos.

Solo serán de autorización las construcciones para vigilancia realizadas en materiales livianos y con características de desmontables, que según requerimiento puedan ser posicionadas en plazo no superior a las 48 horas.

Del mismo modo, los controles de entrada (garitas de seguridad, cabinas de acceso), referidos a emprendimientos sobre predios mayores o iguales a los 5000 mc., con características constructivas de tipo desmontable, deberán considerar la voluntad expresa de la Administración por remover dichas construcciones, en caso de estimarlo pertinente y apelando a razones de interés general.

Para la formalización de la gestión de obras de estas construcciones, se deberán seguir

las pautas establecidas para cualquier permiso de construcción. De presentarse en forma conjunta con el permiso de construcción de las edificaciones principales, la documentación gráfica así también como las memorias y solicitudes de estos elementos, deberán venir en carpetas separadas.

Este tipo de formalidad obedece a la forma en que se autorizan estas edificaciones (carácter precario y revocable).

10 Ochavas.

Artículo 36°. Ochavas, ver gráficos en anexos.

11 Condiciones de higiene.

Artículo 37°. Patios de iluminación, ver gráficos en anexos.

Artículo 38°. Iluminación y ventilación por Logia, Pórtico o Porche, ver gráficos en anexos.

Artículo 39°. Iluminación y ventilación (artículos 71, 72 y 73), ver gráficos en anexos.

Artículo 40°. Iluminación y ventilación (artículos 74, 75 y 76), ver gráficos en anexos.

Artículo 41°. Referentes de alturas, ver gráficos en anexos.

Artículo 42°. Higiene de la Edificación, ver gráficos en anexos.

Artículo 43°. Iluminación y ventilación de locales comerciales, industriales y de servicio.

En locales con destinos comercial, industrial o de servicio, además de lo establecido en la Ordenanza de la Edificación, se podrá contabilizar la puerta de acceso como parte del área de iluminación y ventilación del local.

En todos los casos la Intendencia considerará dicha área como complemento a los parámetros establecidos por normativa, no pudiéndose constituir en el mayor aporte para la iluminación y ventilación de dichos locales.

Ver gráfico en anexos.

Artículo 44°. Servicios e instalaciones, ver gráficos en anexos.

Artículo 45°. Hoteles, apart hoteles y similares, locales bailables, ver gráficos en anexos.

Artículo 46°. Escaleras y rampas, ver gráficos en anexos.

Artículo 47°. Medidas de prevención y alcances, ver gráficos en anexos.

Artículo 48°. Estacionamiento y garajes, ver gráficos en anexos.

Artículo 49°. Cercos, ver gráficos en anexos.

12 Adaptabilidad.

Artículo 50° . Servicios Higiénicos en la Vivienda.

Independiente de la disposición y de la cantidad de baños que se ubican en una vivienda, uno de sus baños o el baño principal, deberá permitir su adaptabilidad a fin de incluir un círculo de 1.50 mts de diámetro para obras a construir y hasta 1.20 mts. de diámetro en obras existentes.

Esta previsión, contempla la necesidad de responder a personas con discapacidad permitiendo, para el caso de obras existentes, su adaptabilidad. En todos los casos, la Intendencia de Canelones verificará la posibilidad de adaptación de estos locales, tomando como alternativa el uso de los ambientes contiguos, contemplando: además de las dimensiones del baño, las de los locales contiguos y la posibilidad de sustitución o cambio en la distribución de aparatos sanitarios".

Ver gráfico en anexos.

La competencia en el estudio de las propuestas de adaptación de obras quedará en manos de los técnicos de las oficinas delegadas de la Dirección de Gestión Territorial, los cuales verificarán la correspondencia con lo que la normativa establece.

Artículo 51°. Circulaciones Horizontales.

Las viviendas colectivas que cuenten con circulaciones horizontales, deberán disponer de espacios contiguos (palier, hall, etc.), como espacios accesorios a la circulación, que posibiliten la inclusión de un círculo de 1,50 mts de diámetro, que servirá como espacio de giro o maniobra para todas aquellas personas que deben trasladarse por medio de silla de ruedas.

Artículo 52°. Sala de espectáculos públicos.

Las salas destinadas a espectáculos públicos, además de incluir los servicios higiénicos que la normativa establece, deberán disponer de gabinetes accesibles en cantidad acorde a la capacidad locativa de dichos locales.

La condición de accesibilidad, establece la obligatoriedad de disponer de gabinetes para tal fin, cuya conformación física posibilite la inclusión (en planta), de un círculo de 1,50 mts. de diámetro y un espacio de transferencia libre de obstáculos de 0,80 de ancho y 1,20 mts. de longitud..

Cuando por la cantidad de concurrencia, se deba disponer de un solo baño accesible, el mismo se deberá ubicar en espacio agregado al baño de damas.

Artículo 53°. Locales de Enseñanza.

Los locales de enseñanza, deberán disponer de Servicios Higiénicos para cada sexo, acorde a previsiones de Normativa general de la Edificación.

En locales de enseñanza con población mixta y con gran concurrencia de estudiantes, se deberá prever la instalación de un gabinete con condiciones de accesibilidad hasta 100 alumnos y de un gabinete por sexo en caso de superar dicha cifra.

La condición de accesibilidad, establece la obligatoriedad de disponer de gabinetes para tal fin, cuya conformación física posibilite la inclusión (en planta), de un círculo de 1,50 mts. de diámetro y un espacio de transferencia libre de obstáculos de 0,80 de ancho y 1,20 mts. de longitud.

Cuando por la cantidad de alumnos, se necesite disponer de un solo baño accesible, se deberá ubicar en gabinete agregado al baño de niñas.

Artículo 54°. Otros locales de concurrencia pública.

Además de cumplir con las condiciones de adaptabilidad de los servicios higiénicos ubicados en los locales destinados a espectáculos o a enseñanza, corresponde la identificación de otros locales de concurrencia pública, dónde sea necesario incluir gabinetes accesibles.

Para el caso de necesitar uno solo, deberá ubicarse contiguo al baño de damas, siguiendo las mismas formalidades que para los locales mencionados.

13 Seguridad.

Artículo 55°. Salidas de Emergencia.

Los locales dispuestos para la realización de bailes, fiestas o similares, deberán proponer a instancias de la solicitud del permiso correspondiente, la salida de emergencia que asegure la adecuada evacuación: por siniestro, evacuación precautoria, o similar.

Cuando no se pueda plantear una salida de emergencia dentro del predio en dónde se ubica el local, se podrá solicitar la evacuación por predio vecino. De optar por la segunda opción, el espacio a disponer deberá ser abierto, debidamente señalado y cercado, con el fin de no interferir usos y conducir la concurrencia en forma rápida y segura al espacio público.

Para su autorización, se deberá graficar a instancias de la presentación del permiso, la salida por predio vecino en la planta de ubicación, acompañada de la correspondiente autorización del propietario del predio vecino, debidamente certificada por escribano.

En la certificación notarial deberán quedar claramente expresados: los datos del padrón, los deslindes del predio, la autorización para pasar a través del padrón y las condiciones para que eso se produzca (alquiler, comodato, autorización, etc.).

Artículo 56°. Prevención de riesgos.

Los parámetros de prevención de riesgos son aplicables a todas las edificaciones destacadas en la Ordenanza de la Edificación, las cuales deberán contar con los componentes edilicios necesarios, tanto en lo referente a circulaciones como a instalaciones (puertas de acceso y salida, escaleras de evacuación, etc.), que garanticen la rápida evacuación y la mitigación de efectos, producto de situaciones críticas o de riesgo

Esta disposición que alcanza a todo tipo de edificación, es independiente de lo establecido en materia de prevención y defensa contra siniestros en las construcciones, establecidas por Decreto N° 333/000 de la Dirección Nacional de Bomberos.

La Dirección de Gestión Territorial a través de sus delegadas las Gerencias de Sector Gestión Territorial, efectuarán los controles correspondientes en cada permiso, por lo cual los técnicos (arquitectos o ingenieros civiles), deberán documentar en gráficos y memorias la información necesaria, además de entregar la documentación de respaldo de la Dirección Nacional de Bomberos (aprobada), sin las cuales y a instancias de inspección final no dará lugar a la habilitación.

14 Acondicionamientos accesorios

Artículo 57°. Responsabilidades y Condiciones de seguridad de los Sistemas de Calentamiento Solar.

Las instalaciones de los Sistemas de Calentamiento Solar (SCS), deberán cumplir con las condiciones de seguridad y con las condiciones hidráulicas reglamentarias, bajo exclusiva responsabilidad del técnico competente.

En los casos que se instalen sobre edificaciones existentes, se deberán tomar todas las precauciones necesarias a los efectos de no provocar ningún perjuicio del aislamiento higrotérmico, ni de la estructura de las mismas, bajo exclusiva responsabilidad del técnico competente.

Previo a toda consideración de aprobación de una gestión que cuente con este tipo de instalaciones y en acuerdo con lo previsto por Ley 18585, deberán incorporarse a la

misma la documentación de registro de obra ante los organismos competentes.

Artículo 58°. Consideraciones para el Diseño.

Las características de diseño, los materiales y la disposición del SCS deberán minimizar los deslumbramientos y reflejos a los conductores de vehículos en las vías de tránsito del entorno inmediato a la instalación.

Las instalaciones dispondrán de componentes y fijaciones que garanticen la estabilidad y seguridad estructural de los distintos elementos.

Los elementos de interconexión entre componentes del SCS deberán ordenarse y engramparse, además de poseer resistencia mecánica adecuada frente a la acción dinámica y estática del fluido transportado y eventuales acciones mecánicas externas.

Cada parte del equipamiento del SCS así como sus instalaciones accesorias deberán ubicarse de tal manera que sea posible su inspección, reparación y mantenimiento.

Para garantizar la higiene del sistema sanitario conectado con el SCS, se debe evitar la contaminación por flujo inverso mediante válvula apropiada.

Artículo 59°. Protección del paisaje urbano.

Los SCS que se instalen en edificios nuevos o existentes, deberán respetar la armonía arquitectónica y paisajística del entorno en el que se ubiquen.

Estas instalaciones podrán ubicarse en las azoteas de las edificaciones, por encima de las alturas máximas u obligatorias vigentes que establece la Ordenanza vigente o los Planel Locales, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación correspondiente. Si los paneles se ubican en las fachadas, el trazado de las tuberías y canalizaciones no deberán ser visibles desde el exterior, salvo que el proyecto presente, de forma detallada, una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Las canalizaciones y tuberías discurrirán por el interior de los edificios, y, cuando comuniquen edificios separados entre sí, deberán ir enterradas o de tal manera que se minimicen los impactos visuales.

En los casos de SCS a instalarse en edificios declarados de interés patrimonial nacional, departamental, o municipal, se deberá considerar especialmente la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes preexistentes, debiendo contar con informe de de la Comisión Especial Permanente correspondiente.

Artículo 60° Propiedad horizontal.

Si los SCS se instalan adosados a las medianeras o divisorias de la edificación, se admitirán solamente si cuentan con la debida anuencia de los propietarios.

En las edificaciones en Régimen de Propiedad Horizontal, las instalaciones de agua caliente centralizada se ubicarán en las áreas de propiedad común y uso común, de forma ordenada y accesible. En los casos donde la instalación sea para uso individual, podrá admitirse que se ubiquen en propiedad común de uso exclusivo.

INDICE

1 Generalidades

Artículo 1º. Jurisdicción.

Artículo 2º. Competencia.

Artículo 3º. Alcance.

2 De la Oficinas Técnicas de Gestión Territorial.

Artículo 4º Procedimiento de Gestión.

Artículo 5º. Recepción.

Artículo 6º. Funciones.

3 Del permiso de construcción.

Artículo 7º Registro Departamental de Técnicos.

Artículo 8º Comisión de trabajo.

Artículo 9º. Requisitos de presentación.

Artículo 10º. Información Territorial.

Artículo 11º. Documentación Complementaria, Bomberos.

Artículo 12º. Vigencia de permisos.

Artículo 13º. Inspección Final.
Artículo 14º. Habilitaciones parciales.
Artículo 15º. Tasas de la Edificación.

4 Requisitos de obra.

Artículo 16º. Identificación y Documentación en Obra.

5 Multas.

Artículo 17º. Multas a la propiedad inmueble.
Artículo 18º. Liquidación de Multas.

6 Infracciones y tolerancias.

Artículo 19º. Solicitud y Declaración de responsabilidades.
Artículo 20º. Adecuaciones, Tolerancias y Gravamen.
Artículo 21º. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de antigüedad.

7 Volumetría de la edificación.

Artículo 22º. Volado sobre acera.
Artículo 23º. Cuerpos salientes.
Artículo 24º. Elementos salientes.
Artículo 25º. Subsuelos.
Artículo 26º. Marquesinas adosadas.
Artículo 27º. Nivel de umbral.

8 Usos de suelos.

Artículo 28º. Disposición transitoria.

9 Condiciones de emplazamiento.

Artículo 29º. Área non edificandi frontal y lateral.
Artículo 30º. Acordamiento.
Artículo 31º. Áreas Compensatorias.
Artículo 32º. Factores de Ocupación de Suelo.
Artículo 33º. Factor de ocupación de subsuelo.
Artículo 34º. Densidad en Duplex.
Artículo 35º. Elementos permisibles en área de retiro frontal.

10 Ochavas.

Artículo 36º. Ochavas, ver gráficos en anexos.

11 Condiciones de higiene.

Artículo 37º. Patios de iluminación, ver gráficos en anexos.
Artículo 38º. Iluminación y ventilación por Logia, Pórtico o Porche,.
Artículo 39º. Iluminación y ventilación (artículos 71, 72 y 73).

Artículo 40°. Iluminación y ventilación (artículos 74, 75 y 76).
Artículo 41°. Referentes de alturas.
Artículo 42°. Higiene de la Edificación.
Artículo 43°. Iluminación y ventilación de locales comerciales, industriales y de servicio.
Artículo 44°. Servicios e instalaciones.
Artículo 45°. Hoteles, apart hoteles y similares, locales bailables.
Artículo 46°. Escaleras y rampas.
Artículo 47°. Medidas de prevención y alcances.
Artículo 48°. Estacionamiento y garajes.
Artículo 49°. Cercos.

12 Adaptabilidad.

Artículo 50°. Servicios Higiénicos en la Vivienda.
Artículo 51°. Circulaciones Horizontales.
Artículo 52°. Sala de espectáculos públicos.
Artículo 53°. Locales de Enseñanza.
Artículo 54°. Otros locales de concurrencia pública.

13 Seguridad.

Artículo 55°. Salidas de Emergencia.
Artículo 56°. Prevención de riesgos.

14 Acondicionamientos accesorios

Artículo 57°. Responsabilidades y Condiciones de seguridad de los Sistemas de Calentamiento Solar.
Artículo 58°. Consideraciones para el Diseño.
Artículo 59°. Protección del paisaje urbano.
Artículo 60° Propiedad horizontal.

ANEXOS

Art. 38 Volado sobre la acera o retiro frontal.
Art. 39 Cuerpos salientes.
Art. 41 Subsuelos.
Art. 42 Marquesinas adosadas.
Art. 44 Nivel de umbral.
Art. 45 Referente de alturas.
Art. 62 Servidumbre de ochava.
Art. 68 Patios de iluminación.
Art. 70 Iluminación y ventilación por logia, pórtico o porche.
Arts. 71, 72 y 73 Iluminación y ventilación.
Arts. 74, 75 y 76 Iluminación y ventilación.
Art. 78 Altura de locales.

Higiene de la Edificación.

Cap. XI Locales comerciales e industriales, Cap XIII Centros comerciales.
Cap. XII Servicios e instalaciones.
Cap. XIV Hoteles, apart hoteles y similares.

Cap. XV Locales bailables.
Cap. XVI Escaleras y Rampas.
Cap. XVII Medidas de prevención y alcances.
Cap. XXII Estacionamiento y Garajes.
Cap XXIX Cercos.

Cuadro de Afectaciones.

