



Junta Departamental
de Canelones

"CANELONES, CUNA DE LA BANDERA NACIONAL"

DECRETO: 90/2015

Expediente J D C 2015-200-81-00147
Expediente I de C 2015-81-1090-00044

Canelones, 15 de abril de 2015

VI STO: los presentes obrados remitidos por la Intendencia de Canelones solicitando anuencia para modificar y ampliar los artículos Nros. 54, 56 y 58 de la Ordenanza de la Edificación vigente, Decreto N°70/13 de fecha 2/10/13.

RESULTANDO: I) que habiéndose puesto en curso la ordenanza, surge que se deben realizar modificaciones de manera que implican adecuar y completar la misma;

II) que de acuerdo a lo informado por la Dirección Gestión Territorial en actuación 2 han surgido tres modificaciones menores al texto de la misma, vinculados a la consideración de los proyectos de viviendas de interés social y diferencias en la asignación de retiros en zonas específicas;

III) que según lo informado por la Unidad de Normas y Dirección de Gestión Territorial en actuaciones 3 y 4 respectivamente, propone modificar y ampliar los citados artículos:

- Modificar el Artículo 54 Compensación de áreas edificables en retiros, quedando redactado de la siguiente manera:

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

- Ampliar el Artículo 56 Densidad de Ocupación Habitacional en lo que refiere a tolerancia quedando redactado de la siguiente manera:

"Tolerancia

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".

- Modificar literal a) Cascos urbanos 2 del Artículo 58 Suelo Urbano No Consolidado, en lo que refiere a retiro posterior y ocupación de suelo, quedando redactado de la siguiente manera:

"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.

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)".

CONSIDERANDO: que esta Cuerpo entiende puede aprobarse el proyecto modificativo propuesto.

ATENTO a lo precedentemente expuesto, a lo establecido en el artículo 273 numeral 1 de la Constitución de la República y artículo 19, numeral 12 de la Ley Orgánica Municipal N° 9515, la Junta Departamental,

D E C R E T A:

1. Apruebase en general el siguiente Proyecto de Decreto "Modifícanse los Artículos 54, 56 y 58 de la Ordenanza de la Edificación vigente (Decreto N° 70/13)":

Artículo 54. Compensación de áreas edificables en retiros

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

Artículo 56. Densidad de Ocupación Habitacional



A los efectos de la disposición de unidades habitacionales en un predio, cualquiera fuere el régimen jurídico de propiedad, 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 58. Suelo Urbano no Consolidado

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



Junta Departamental
de Canelones

“CANELONES, CUNA DE LA BANDERA NACIONAL”

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:

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

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

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

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

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

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

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

2. Regístrese y aplíquese el artículo 72 del Reglamento Interno en la excepción prevista en su inciso 3°.



HUGO RECAGNO
Secretario General Interino



ROBERTO SARAVIA
Presidente