

TITULO IV

CONSTRUCCION DE CONJUNTOS HABITACIONALES BAJO LA MODALIDAD DE NÚCLEOS BÁSICOS EVOLUTIVOS

Artículo 1073. La construcción de Conjuntos Habitacionales, Reciclajes y Ampliaciones de viviendas que se realicen en el marco del Plan Nacional de Viviendas (Ley No.13.728 de 17/12/68, modificada por la Ley No.16.237 del 2/1/92), bajo la modalidad de Obra Pública contratada o por Administración, por parte de la Intendencia (*), el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente u otros Organismos ó Instituciones, ó promotores dentro del área urbana o suburbana del Departamento de Canelones y con destino a los sectores más carenciados de la población, se regirá específicamente por la normativa que se establece por el presente Título (*). Quedan subsistentes para los demás ámbitos de aplicación, así como a título de normativa subsidiaria las demás disposiciones reglamentarias vigentes.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 1

(*) Texto ajustado, conforme Resolución del Sr. Intendente de 5 de agosto de 2010, ley 19.272

(*) Texto ajustado.

Artículo 1074. En caso de existir convenios entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y este Gobierno Departamental sobre programas o proyectos en que intervengan ambas Instituciones, la interpretación de la presente normativa, podrá realizarse previa consulta al Ministerio, si así se estipula. En los programas y proyectos que realice el Ministerio sin intervención de la Intendencia, se verificará el cumplimiento especial establecido en los Arts.34 y siguientes de la presente Título (*)

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 2

CAPITULO 1. DEL CONJUNTO:

1.1 VIALIDAD.

Artículo 1075. Los terrenos deberán contar con accesos directos desde vías de circulación existentes, o en su defecto contemplará el proyecto del camino de acceso bajo su costo. No deberá accederse a través de terrenos de terceros, ni por terrenos afectados por expropiación, ni en zonas donde no se pueda alimentar con líneas de baja tensión de UTE, ni por terceros que sean inundables.

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

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 3

Artículo 1076 Los pasajes distarán entre sí una distancia máxima de 120 metros, medidos entre los ejes de calles o pasajes. Estos no podrán tener una longitud que supere los 240 metros, debiendo en este caso desfasarse en una distancia mínima de 12 metros.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 4

Artículo 1077. Las manzanas de viviendas tendrán una longitud máxima de 90 metros, entre líneas de edificación. Cada calle y pasaje deberá estar debidamente señalizada para identificación de los componentes del conjunto.

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

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 5

1.2 CONFORMACION

Artículo 1078. Las manzanas deberán estar conformadas de tal manera que se pueda acceder a todas las viviendas directamente desde las sendas peatonales, calles o espacios comunales.

La pendiente del predio no podrá tener grandes desniveles, tolerándose hasta una pendiente total del 15%.

Será obligatoria la forestación del predio en caso de no existir árboles en el mismo, se colocarán a razón de un árbol cada 75 metros cuadrados de terreno propio. Se deberá realizar el desagüe cloacal por gravedad hacia las tuberías colectoras a instalar por calles, sendas peatonales o pasajes de Servicio, debiendo realizarse en forma independiente por cada vivienda.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 6

1.3 FORMA DE AGRUPACION.

Artículo 1079. La forma de agrupación podrá materializarse mediante soluciones de vivienda aislada, pareada y en bloque continuo o en una combinación de ellos, cuando la escala del proyecto y las condiciones urbanísticas y/o arquitectónicas las justifiquen. El agrupamiento deberá cumplir con todas las especificaciones técnicas estipuladas para el proyecto de viviendas evolutivas, tanto en la etapa de núcleos básicos, como una vez ejecutadas las ampliaciones.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 7

Artículo 1080. En caso de que los agrupamientos se realicen en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal No.10751, su reglamentación y modificaciones se deberán establecer expresamente en el Reglamento de copropiedad la autorización anticipada de los copropietarios para las ampliaciones correspondientes a cada lote, las que serán debidamente establecidas en plantas y cortes que se adjuntan al mismo.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 8

1.4 DENSIDADES:

Artículo 1081. Los conjuntos deberán respetar las normas de ocupación del suelo (retiros) establecidas por las ordenanzas nacionales y departamentales (*) en la materia.

Se estipulará que la ocupación del suelo, de acuerdo a su destino, será la siguiente:

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

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 9

(*) Texto ajustado.

1.5 AREAS DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 1082. El lote destinado a equipamiento comunitario correspondiente a un conjunto de 50 a 70 viviendas deberá cumplir con:

- 1- el área del lote destinado a guardería y equipamiento de esparcimiento- excluidos otros espacios públicos - no deberá ser inferior al 4% del total del área correspondiente a la totalidad de los lotes destinados a vivienda que integran el proyecto y se dará nivelado.
- 2- dicha área deberá disponerse por lo menos en el 70% en un sólo lugar físico.
- 3- cuando el conjunto supere las 70 viviendas podrá subdividirse estos espacios en 2 o más sitios según el número de viviendas. El número de espacios no superará la parte entera (por defecto) correspondiente al cociente entre el número de viviendas y 70 más una unidad.
- 4- Un lugar físico podrá estar integrado por una manzana y fracciones inmediatas en manzanas colindantes no pudiendo estas fracciones sumar más del 30% del total correspondiente al lugar. La localización de los sitios se realizará teniendo en cuenta los requerimientos funcionales del programa de vivienda y las necesidades del entorno correspondiente.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 10

1.6 AREAS DE LIBRE ESPARCIMIENTO:

Artículo 1083: Se consideran áreas de libre esparcimiento a los espacios públicos ligados a las vías de circulación y equipamiento comunitario, pudiendo los proyectistas incorporar- en un sólo paño o en forma dispersa - espacios específicos a tales efectos que caractericen el conjunto y/o generen la identidad necesaria en los distintos sectores. Los proyectistas procurarán - en el proyecto de urbanización - preservar y mejorar la forestación (con flora indígena) existente destinando dichas áreas a actividades de esparcimiento y uso colectivo.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 11

1.7 REGULACION SOBRE INCENDIO

Artículo 1084. Las disposiciones de instalaciones de incendios se realizaran de acuerdo a lo que disponga la Dirección Nacional de Bomberos.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 12

CAPITULO 2 DE LA VIVIENDA.

2.1 TIPOS DE VIVIENDA Y PROGRAMA ARQUITECTONICO

Artículo 1085. La superficie mínima del predio correspondiente a cada vivienda será de 100 m.c. siendo su lado mínimo de 6,50 mts. Cuando se trate de conjuntos resueltos en dos plantas en bloque de tira o viviendas apareadas, el área mínima correspondiente a la propiedad o uso exclusivo de cada vivienda no será inferior a 60 mts². Siendo el lado mínimo 3,60 ms. En este caso la suma de las áreas correspondientes a los lotes destinados a viviendas, locales comunitarios y actividades recreativas deberá ser igual o superior al equivalente de 100 mts². Por el número de N.B.E. o vivienda a completar.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 13

2.2 DISPOSICIONES VARIAS.

Artículo 1086. El proyectista adjuntará a su propuesta las plantas, cortes y solución estructural que permita apreciar las formas posibles de crecimiento de los N: B: E: o vivienda a completar hasta constituirse en viviendas. Se adjuntará el plano de señalamiento o proyecto del plano de mensura correspondiente a las mismas cuando corresponda.

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

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

Cuando el N.B.E. está constituido por un ambiente, baño y cocina, deberá admitir la subdivisión del ambiente único en dos.

Se entenderá por superficie construida la integrada por todas las áreas techadas incluidos los muros que presentan cerramientos inferiores, superiores y laterales. En caso de viviendas con escaleras, se descontará una sola vez la superficie correspondiente al hueco dejado en el entrepiso.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 14

2.3 NORMAS DE HABITABILIDAD.

Artículo 1087. El mínimo habitacional es el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

-a) La superficie habitable de una vivienda no será inferior a los 28m²., los que se contabilizarán incluyendo el espesor de los muros exteriores que la envuelven hasta su cara exterior o hasta su eje medianero si correspondiere, medido el conjunto perimetralmente de forma continua, sin desmembramiento.

Las viviendas podrán tener un ambiente único habitable no menor de 14 m². De área y 2,50 m de lado mínimo, con baño mínimo de superficie 2,40m². y lado mínimo de 1,20 m más cocina de 3m². de área mínima y 1,40m de lado mínimo. Deberá sumarse 9m². por cada dormitorio que se agregue.

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

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

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

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

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

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 15

Artículo 1088. Los locales por su destino se clasifican en: principales, secundarios, complementarios y de servicio.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 16

Artículo 1089. Iluminación y ventilación: todos los locales de una vivienda, deberán recibir luz y aire provenientes directa o indirectamente de espacios abiertos, patios, jardines o de la vía pública. Para los baños bastará que se cumplan con las condiciones de ventilación.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 17

Artículo 1090: todos los locales que puedan considerarse o presumirse como habitables por su ubicación o dimensiones deberán estar iluminados o ventilados en las condiciones mínimas que se exige para locales habitables.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 18

Artículo 1091. Forma de medir. Medidas mínimas de locales y espacios se deberán cumplir en cualquier dirección de la superficie computable a considerar.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 19

Artículo 1092. Las habitaciones o locales principales cumplirán las siguientes condiciones: a) una habitación tendrá un área mínima de 10m². L. mínimo 2.50; b) las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de 6,50m². con un lado de 2 mts. o un área de 7 m². con un lado de 1.80 mts.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 20

Artículo 1093 Alturas. la altura mínima será de 2,40m. En caso de techo inclinado se exigirá una altura de 2,40m. promedio con una altura mínima de 2m. Estas alturas se tomarán como luz neta entre el pavimento y el cielorraso. Si los locales tuvieran elementos estructurales podrá tenerse bajo estos una altura mínima de 2,20m. siempre que la separación entre ellos no sea inferior a 1,00m.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 21

Artículo 1094. Iluminación y ventilación directa: el vano que ilumina y ventila los locales principales deberá tener una superficie libre de 1/10 del área de los pisos respectivos. El nivel del piso de toda habitación no estará más bajo que la mitad de su altura con respecto al nivel del patio, jardín o vía pública que sea su fuente de iluminación natural. Si el vano da directo a la vía pública éste deberá tener un antepecho mínimo de 0,40m. de alto sobre la vereda salvo que este separado por retiro frontal de 2,20m. como mínimo.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 22

Artículo 1095: Iluminación o ventilación indirecta. Es cuando un local recibe luz y aire a través de espacios cubiertos, las logias, pórticos y similares, abiertos ampliamente a espacio libre por lo menos por un lado así como aleros o balcones con profundidad de 1,20m o más. La profundidad del espacio cubierto no podrá superar su propia altura, la que se medirá del piso del local a iluminar al dintel de la logia o balcón.

El vano de la logia no podrá ser inferior al vano iluminante del local y podrá tener elementos calados de protección solar o visual que impidan la iluminación y ventilación.

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

b) cuando no enfrenta directamente el patio reglamentario, su superficie no será inferior al 1/5 del área del piso, y su eje no estará colocado a una distancia mayor de 1,50m del patio.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 23

Artículo 1096. Superficie móvil de vanos: todos los cerramientos de vanos de locales habitables deberán ser móviles en un 50% de su área mínima.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 24

Artículo 1097: La profundidad de un local principal de planta rectangular será como mínimo tres veces la medida del lado paralelo al patio o espacio iluminante. En formas irregulares se ubicará con igual criterio

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 25

Artículo 1098: Baño principal. Es obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, ducha e inodoro pedestal, siendo sus medidas mínimas 2,40 m². de superficie y 1,20 de lado y 2,20 de altura. Se deberá indicar en planos la ubicación de los aparatos. No se exige iluminación natural, siendo obligatoria la ventilación por vano directo a espacio público o por ducto. En el caso del vano, deberá tener una superficie de 20 dm². como mínimo totalmente móvil. Si ventila por ducto individual, tendrá como medidas mínimas una sección transversal de 3 dm². y un lado de 0,12 m. uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada o revocada de superficie interior totalmente lisa. El conducto será vertical o inclinado no más de 30° respecto de esta dirección. El extremo superior del ducto será abierto por lo menos en dos de sus lados y su límite inferior deberá superar los 1,20 m. sobre el nivel de azotea si no es transitable de 2,00 si lo es.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 26

Artículo 1099. Cocinas. Sus dimensiones mínimas serán de 3,00 m². de área y 1,40 m de lado en cualquier dirección del área computable y 2,20 m de altura. En caso de techo inclinado deberá tener 2,20 m de promedio y una mínima de 2,00 m. Deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a 1/10 de área respectiva, en ningún caso dicha superficie podrá ser inferior a 0,30 m²., siendo esta superficie mínima móvil en todos los casos.

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

- a) se vincule con el local por su lado mayor.
- b) el vano de iluminación sea mayor o igual al 1/10 del área de los dos locales y un área móvil del 75% del mismo.
- c) Se coloque sobre la zona de cocción un ducto individual de 30 x 30 cms. de sección con campana de humos.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 27

Artículo 1100. Escaleras. Las escaleras interiores en las viviendas y para salvar el desnivel, deberán tener un ancho mínimo de 0,75 m., huella mínima 0,22 m. contrahuella máxima de 0,21 m. y cumplir además la siguiente fórmula: $2a+b=0,64$ mts.

Deberán llevar baranda de protección de un alto mínimo de 1 m. en los tramos horizontales y de 0,80 m. en los inclinados, medidos en la vertical del vuelo o nariz de cada escalón. Dicha baranda no podrá tener huecos o vacíos que excedan los 14 cm. libres entre cada uno de los elementos. Si la escalera es curva o poligonal se compensará según las normas usuales, las huellas cumplirán la fórmula anterior en una línea de giro, trazada a 45 cm. del timón menor o interior. El ancho mínimo de la huella en el limón menor no podrá ser inferior a 15 cm. El paso o altura libre de las escaleras, será en todo el recorrido no inferior a los 2,00 m-. medido en la vertical del vuelo o nariz del escalón. Las escaleras de uso común tendrán un ancho mínimo de 1 mt. ,su huella mínima será de 0,26 mt, contrahuella máxima de 0,19 mt. y deberá cumplir la fórmula de: $2a + b = 0,64\text{mts}$, pudiendo ser compensadas.

Las barandas y paso libre cumplirán con lo estipulado precedentemente. Se podrán utilizar hasta cuatro unidades de este tipo de escaleras, superada esta cantidad el ancho de las mismas, será de 1,20 mts. Las escaleras colectivas serán de elementos resistentes al fuego, como hormigón armado o mampostería quedando prohibido el uso de madera como elemento estructural.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 28

Artículo 1101. Locales complementarios, secundarios y de servicios. El ancho mínimo de pasajes o galerías de circulación será de 0,80 mts y su altura de 2,00 mts.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 29

Artículo 1102. Espacios abiertos y patios, Los espacios abiertos se clasifican en :

- a) principales: son las vías y espacios públicos, patios que se sirvan para ventilar e iluminar habitaciones principales.
- b) secundarios: son los locales que sirven para iluminar y ventilar cocinas y locales secundarios.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 30

Artículo 1103. Dimensiones.

1) patio principal $S = 2a$ $L = a/4$ $L \text{ min.} = 2.00 \text{ m}$

2) patio secundario $S = 3a/4$ $L = a/10 + 1.20 \text{ m}$. siendo a. altura de patio S. superficie L. lado

Las superficies y lados mínimos establecidos precedentemente, serán exigidos en toda la altura que sirva para iluminar y ventilar los locales especificados.

El área del patio no podrá ser disminuida por nuevas construcciones. Si a un patio principal tuviese salida o acceso más de una vivienda, se podrá dividir con un cercos de 2,00m. de altura máxima y cada uno de los patios resultantes deberá tener un área no menor de 6 m².y lado mínimo de 2,00m.

Deberá considerarse que no haya servidumbre de vistas (menores de 3m), entre las distintas viviendas.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 31

Artículo 1104. Los diversos apartamentos o unidades habitacionales deberán aislarse entre sí de la siguiente manera:

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

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

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

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 32

CAPITULO 3.- 3.1 Tramite de los Permisos de Construcción

Artículo 1105. Cuando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tenga definidos los predios en los cuales se van a construir los Conjuntos Habitacionales gestionará ante las Oficinas Técnicas Municipales, las afectaciones del predio y las alturas autorizadas en el mismo. En cinco días hábiles la información solicitada recibirá contestación con los datos solicitados. Si un licitante o contratista solicita afectaciones (sólo válido para el Plan Nacional de Viviendas y presentando carta del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, avalando tal solicitud), se entregarán a más tardar a los 5 días hábiles.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 33

Artículo 1106. Se prepararán los recaudos correspondientes en base a las afectaciones indicadas dando cumplimiento con los requisitos de higiene determinados por la normativa aplicable. Deberán contar con planta general del conjunto, planta de albañilería, cortes (los necesarios para hacer comprensible el proyecto) 2 como mínimo, fachadas, planos de sanitaria, eléctrica, estructura y en caso de ser propiedad horizontal, plano de mensura del predio registrado en Catastro y Proyecto de Fraccionamiento.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 34

Artículo 1107. Se formarán tres carpetas en papel ozalid, irán acompañadas por memoria descriptiva, y solicitudes debiendo ser registrada previamente en la Dirección General de Catastro Nacional, planilla de contribución, y Cédula Catastral.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 35

Artículo 1108. La tramitación se iniciará a través de las Oficinas Técnicas de Urbanismo Locales quien les dará carácter prioritario para su autorización, no pudiendo excederse del plazo de un mes para su autorización.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 36

Artículo 1109. La Intendencia de Canelones (*) analizará los planos realizando la totalidad de las observaciones en una sola instancia, por nivel jerárquico si correspondiese, dentro de los primeros 20 días.

Dicho plazo será interrumpido mientras no sean levantadas las observaciones. el interesado tendrá igual plazo para levantar las mismas.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 37

(*) Ver nota ut supra

Artículo 1110. Culminadas las obras, a solicitud expresa del técnico responsable de las obras, las mismas serán inspeccionadas por un técnico municipal, quien otorgará la inspección final del Conjunto. Si se trata de un conjunto en propiedad horizontal se seguirán los pasos correspondientes usuales (cotejo de plano para su presentación ante el Catastro Nacional).

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 38

Artículo 1111. El plano sanitario será considerado en instancia simultánea al resto de los recaudos , disponiéndose de igual plazo para ser aprobado. Se solicitarán las inspecciones correspondientes a medida que transcurre la obra hasta obtener la inspección final de las mismas. Asimismo, deberá presentarse ante U:T:E: para su autorización y obtención de los certificados respectivos.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 39

Artículo 1112. Las inspecciones finales así como las autorizaciones para construir serán otorgadas en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles siempre que no medien observaciones, en cuyo caso se extenderá el plazo en igual período al transcurrido hasta el levantamiento de las mismas por parte del interesado.

Fuente Decreto 15, de 21 de julio de 1995, Artículo 40