

Paysandú, 21 de marzo de 2013.-

Of.No.0168/13.-

R.A./g.i.

Señor Intendente Departamental

D. BERTIL R. BENTOS

PRESENTE

La Junta Departamental de Paysandú en sesión realizada en el día de la fecha, aprobó por unanimidad (23 votos en 23), el siguiente:

DECRETO No.6815/2013

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ

DECRETA:

ORDENANZA SOBRE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 1o.- La Vivienda de Interés Social gestionada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Intendencia Departamental de Paysandú, Agencia Nacional de Vivienda o MEVIR y financiada por capitales públicos y/o privados amparados en la Ley 18.795, en el Departamento de Paysandú, se registrará asimismo por el presente Decreto. Será también aplicable el presente Decreto a los conjuntos habitacionales en régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 2o.- El área de cada grupo de viviendas de interés social no superará las tres hectáreas (3 Hás.), 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 normativa aplicable a la localidad de que se trate.

ARTÍCULO 3o.- Se deberán respetar los trazados de ensanche, calles contiguas al ferrocarril y cursos de agua que establezca la normativa vigente.

ARTÍCULO 4o.- Los pasajes deberán tener entre sí una distancia máxima de 1.20 m., medidos entre los ejes de calles o pasajes. Estos no podrán tener una longitud que supere los 240 m., debiendo en este caso desfasarse en una distancia mínima de 12 m.

ARTÍCULO 5o.- Las manzanas de viviendas tendrán una longitud máxima que determine la normativa aplicable a cada caso para la zona que corresponda, 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 9 m. como mínimo, considerando que en este ancho se encuentran incluidas las veredas y la calzada, teniendo ésta un ancho mínimo de 5 m.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 6 m., si eventualmente pueden accederse con vehículos por éstas, o de, 4,50 m. cuando es sólo peatonal.

No obstante, estas disposiciones podrán variar de acuerdo a la trama vial y amanzanamiento existente, siendo necesaria la autorización expresa de la Dirección de Planeamiento Urbano.

En todos los casos se exigirá que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva, ejecuten a su costo la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente.

ARTÍCULO 6o.- Las manzanas deberán estar conformadas de tal manera que se pueda acceder de todas las viviendas directamente desde las sendas peatonales, calles o espacios públicos.

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

Será obligatoria la forestación del predio en caso de no existir árboles en el mismo, y se colocarán a razón de un árbol cada 75 metros cuadrados de terreno propio.

Se deberá realizar el desagüe cloacal con gravedad hacia las tuberías colectoras e instalar por calles, sendas peatonales o espacios públicos, debiendo realizarse en forma independiente para cada vivienda.

ARTÍCULO 7o.- La forma de agrupación podrá materializarse mediante soluciones de vivienda aislada, pareada, en bloque continuo o en una combinación de ellos, cuando la escala del proyecto y las condiciones urbanísticas y/o arquitectónicas lo 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 a su vez ejecutadas las ampliaciones.

ARTÍCULO 8o.- En caso de que los agrupamientos se realicen en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal No. 10.751, su reglamentación y modificaciones (Art. 48 Ley 17.292), se deberá 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 adjuntarán al mismo.

ARTÍCULO 9o.- Los conjuntos deberán respetar las normas de ocupación del suelo que se establece a continuación;

- 1) Para viviendas y anexos (salas de reuniones, lavaderos, garages, etc.), se destinará un máximo edificable del 60% del predio.
- 2) El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo será equivalente al 50% del área del lote para la vivienda individual terminada.
- 3) Los espacios públicos comprenderán un mínimo del 30% del predio total, de los que se destinará parte para circulación y estacionamiento, y recreación.

4) Para conjuntos habitacionales de más de 50 viviendas se deberá ofrecer a la Intendencia Departamental reserva de espacio libre del 8%, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, el cual será cedido de pleno derecho a la Intendencia Departamental en caso de hacer uso de dicha facultad. Ese porcentaje podrá ser usado por la Intendencia con el destino que ésta entienda pertinente.

ARTÍCULO 10o.- 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 solo lugar físico.

3) Cuando el conjunto supere las 70 viviendas podrán subdividirse estos espacios en dos 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 y características del entorno correspondiente.

ARTÍCULO 11o.- 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 solo 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.

ARTÍCULO 12o.- Las disposiciones e instalaciones de incendios se realizarán de acuerdo a lo que la Dirección Nacional de Bomberos y Ordenanza vigente, al respecto indiquen.

ARTÍCULO 13o.- La superficie mínima del predio correspondiente a cada vivienda será la que determine el instrumento de ordenamiento territorial vigente como excepción al régimen planteado por la Ley 18.367 y Ley 19.044. En conjuntos habitacionales con predios menores de 200 m² la solución de saneamiento deberá ser estudiada por el técnico correspondiente, admitiéndose un sistema de saneamiento colectivo.

No se permite para estos predios el pozo permeable o pozo perdedor como solución de saneamiento.

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 14o.- El Projectista adjuntará a su propuesta las plantas, cortes y solución estructural que permita apreciar las formas posibles de crecimiento de los Conjuntos habitacionales 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 la vivienda pueden realizarse con materiales tradicionales. El terreno correspondiente a la vivienda completa, deberá dejarse nivelado en el caso de vivienda evolutiva.

Cuando la vivienda está constituida 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 vivienda con escalera, se descontará una sola vez la superficie correspondiente al hueco dejado en el entrepiso.

NORMAS DE HABITABILIDAD

ARTÍCULO 15o.- El mínimo habitacional es el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

a) El área habitable de una vivienda no será inferior a los 32 m² a los que se le contabilizarán incluyendo el espesor de los muros exteriores que la envuelven hasta su cara exterior o hasta su eje medianero si corresponde, 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 2,40 m² y lado mínimo de 1,20 m. más cocina de 3 m² de área mínima y 1,40 m. de lado mínimo. Deberá sumarse 12 m² 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 presentar 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.

ARTÍCULO 16o.- Los locales por su destino se clasifican en: principales, secundarios, complementarios y de servicio.

ARTÍCULO 17o.- 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.

ARTÍCULO 18o.- 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 los locales habitables.

ARTÍCULO 19o.- Forma de medir: medidas mínimas de locales y espacios se deberán medir en cualquier dirección de la superficie computable a considerar.

ARTÍCULO 20o.- Las habitaciones o locales principales cumplirán con las siguientes condiciones:

a) una habitación tendrá un área mínima de 10 m² y un lado mínimo de 2.40 m ó lado mínimo de 2,50 m., superficie que asegure un equipamiento con el siguiente mobiliario y dimensiones: cama principal (1.50 x1.90 m.), mesa de luz (0,40 m. x 0,40 m.), un área de placard de 0,80 m. x 0,55 m. de profundidad, con circulaciones de 0,60 m. en los tres lados de la cama. En caso de optar por la segunda opción se deberá representar el mobiliario en una planta de detalle a escala 1/50.

b) las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de 6,50m² con un lado de 2 m ó de 7 m² con un lado de 1.80 m.

ARTÍCULO 21o.- Alturas: la altura mínima será de 2,40m.

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

ARTÍCULO 22o.- Iluminación y ventilación directa : el vano que ilumina y ventila los locales principales deberá tener un área libre de 1/10 del área de los pisos respectivos y 1/20 para ventilación. El nivel del piso de toda habitación no estará más bajo que 1/3 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 0,40 m. de alto sobre la vereda salvo que esté separado por retiro frontal mayor de 3.00 m.

ARTÍCULO 23o.- 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 1,20 m 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. Las logias, pórticos o similares no podrán 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 área no será inferior a 1/6 del área del piso.

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

ARTÍCULO 24o.- Superficie móvil de vanos: todos los cerramientos de vanos de locales habitables deberán ser móviles en un 50% de su área mínima.

ARTÍCULO 25o.- La profundidad de un local principal de planta rectangular será como máximo tres veces la medida del lado paralelo al patio o espacio iluminante. En formas irregulares se medirá con igual criterio.

ARTÍCULO 26o.- Baño principal: es obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, ducha e inodoro pedestal, siendo sus medidas mínimas 2,40m² de área y 1,20 m de lado y 2,20 m 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 y de 2,00 m. si lo es.

ARTÍCULO 27o.- Cocinas: sus dimensiones serán de 3,00 m² de área y 1,40 m. de lado en cualquier dirección del área computable, y de 2,20 m. de altura. En caso de techo inclinado deberá tener un 2.20 m. de promedio y 2,00 m. de mínima. Deberá tener una ventana cuya área no sea inferior a 1/10 de área respectiva, en ningún caso dicha área podrá ser inferior a 0,30 m² siendo esta superficie mínima móvil en todos los casos.

Se podrá admitir la iluminación y ventilación de cocinas 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 cm. de sección con campana de humos.

ARTÍCULO 28o.- Escaleras: las escaleras interiores en las viviendas y para salvar el desnivel deberán tener un ancho mínimo de 0,75 m., huella mínima de 0,24 m. y contrahuella máxima de 0,20 m y cumplir además las siguientes fórmulas: $2a + b = 0,64$ m. 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. de limón 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., medidos en la vertical del vuelo o nariz del escalón. Las escaleras de uso común tendrán un ancho mínimo de 1m., su huella mínima será de 0,26 m, contrahuella máxima de 0,19 m. y deberá cumplir la fórmula de $2a + b = 0,64$ m. pudiendo ser compensadas.

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

ARTÍCULO 29o.- Locales complementarios, secundarios y de servicio: el ancho mínimo de pasajes o galerías de circulación será de 0,80 m y su altura de 2,00 metros.

ARTÍCULO 30o.- Espacios abiertos y patios: los espacios abiertos se clasifican en:

a) Principales: son las vías y espacios públicos, patios que sirven para ventilar e iluminar habitaciones principales.

b) Secundarios: son los patios que sirven para iluminar y ventilar cocinas y locales secundarios.

ARTÍCULO 31o.- 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" la Altura libre, "S" Área libre y "L" Lado.

Las áreas 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 cerco de 2,00 m. de altura máxima y cada uno de los patios resultantes deberá tener un área no menor de 6 m² y lado mínimo de 2,00 m.

ARTÍCULO 32o.- Los diversos apartamentos o unidades habitacionales deberán aislarse entre sí de la siguiente manera:

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

b) entrepisos macizos de 20cm de espesor mínimo o que aseguren una aislación acústica de 45 decibeles (db) con el empleo de materiales aislantes especiales. Lo expresado precedentemente se acreditará mediante declaración expresa del arquitecto o ingeniero director de las obras.

TRÁMITE DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 33o.- 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 Dirección General del Catastro Nacional y Proyecto de Fraccionamiento.

ARTÍCULO 34o.- Se formarán dos carpetas en papel ozalid, irán acompañadas por memoria descriptiva, solicitud en los impresos que a tales efectos entregará la Intendencia, debiendo ser registrados previamente en la Dirección General del Catastro Nacional y en el Banco de Previsión Social. Se presentará recibo de contribución al día y cédula catastral.

ARTÍCULO 35o.- La Intendencia Departamental de Paysandú analizará los planos, incluso el sanitario, realizando la totalidad de las observaciones en una sola instancia, 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.

ARTÍCULO 36o.- Derógase expresamente el Decreto 2275/94.

ARTÍCULO 37o.- Comuníquese, etc.".

Saluda a Ud. muy atentamente.-

DANIEL ARCIERI RODRÍGUEZ

Presidente

MABEL RAMAGLI

Secretaria General Interina