

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

**ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN**  
**Decreto 70 de 02/10/13 - Resol.13/06475 de 11/11/13**  
**Modificación Decreto 90 de 15/04/15 - Resol.15/02959 de 11/05/15**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**ANTECEDENTES**

La Ley Orgánica Municipal N° 9515 y Ley N° 18308 atribuye a la Administración Comunal la competencia exclusiva en la regulación y el contralor de todas las acciones referidas a las construcciones e instalaciones a desarrollar en el suelo del Departamento.

Históricamente las Ordenanzas de regulación y contralor de construcciones han constituido verdaderos hitos de referencias para toda intervención en materia de obras para el hábitat y otras actividades humanas asociadas al desarrollo en materia urbana, que perduraron en el tiempo.

La actual normativa vigente, la “Ordenanza de Construcciones Cercos y Veredas” data en su origen del año 1973, habiéndose incorporado variadas actualizaciones y complementos, tanto técnicos como de procedimientos de gestión acompasando una evolución natural de aspectos técnicos y de gestión dentro del contexto de la identidad y realidad del departamento.

El referido texto del marco normativo, actualizado y complementado en varias oportunidades, a través de sí y de referentes reglamentarios se entendió, a los efectos de su permanencia, agotado y tergiversado dentro del marco de su redacción original.

**CONTEXTO**

El proceso acumulativo que en los últimos años viene llevando adelante la administración para propiciar una mayor coordinación entre las acciones de la gestión (la regulación y el contralor), con los nuevos impulsos de ordenación y planificación estratégica departamentales. Logrando mayor eficacia en ambas tareas.

La legislación nacional y la normativa departamental, la Ley 18308 y los Instrumentos de Ordenamiento Territorial Departamentales, incorporan nuevas definiciones que demandan nuevas herramientas de gestión que vinculan eficazmente los objetivos de los instrumentos de ordenamiento con lo establecido en el cuerpo normativo.

**INICIATIVA DE LA PROPUESTA**

A instancias de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, con el aporte de diferentes áreas y sectores de la administración y a través de la Unidad de Normas Técnicas y la Dirección de Gestión Territorial, se tomó iniciativa en la redacción de un texto ordenado, revisado, ampliado y bajo un nuevo formato, pretendiendo atender los desafíos y soluciones surgidos a través de las experiencias recabadas en su aplicación.

Realizada una pormenorizada evaluación de antecedentes vigentes en la materia, tanto administrativos como técnicos se formalizó el proyecto normativo que se presenta bajo la identificación de “Ordenanza de la Edificación”, el cual contó con la debida participación de profesionales con competencia en la materia de gestión de regulación y contralor de las construcciones, contando con la conformidad y aval del producto final obtenido.

También se consideró el manifiesto establecido en el Artículo 16 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial en las competencias Departamentales para la inserción particular de esta norma, alineándose al texto de la misma.

## **OBJETIVO DE LA PROPUESTA**

La ordenanza incorpora cambios que resultan del concepto de hábitat y de espacio público y privado contemporáneo, con la definición sustantiva de propender a la sostenibilidad del desarrollo edilicio, a la sustentabilidad del desarrollo urbano / ambiental y a la accesibilidad universal de las personas.

Establece un marco departamental que igualmente reconoce las singularidades del territorio, sin perjuicio de que a través de los instrumentos de ordenamiento territorial se definan los aspectos específicos del mismo.

Incorporar el uso de las nuevas tecnologías.

El texto resultante pretende, establecer un marco actualizado y ordenado, que ayude al quehacer de los diferentes actores involucrados en el proceso de la edificación y que conforme un cuerpo de información clara y accesible.

## **TÍTULOS**

La elaboración de la Ordenanza se estructura en 9 títulos de desarrollos diferenciales.

El objetivo buscado es concretar en la amplitud de su texto abarcar la totalidad del espectro de situaciones, tanto técnicas como administrativas de gestión, que hacen al alcance de la norma.-

En la Introducción se define el “objeto” del texto elaborado, en la que se establece el marco regulatorio específico orientado al logro de los requisitos básicos de la habitabilidad, seguridad e higiene de la edificación y sus instalaciones, así como el alcance de la misma en cuanto documentación, deberes y responsabilidades de los actores que involucra

El **Título Primero (“del Permiso de Construcción”)** precisa los aspectos regulatorios de las distintas actuaciones y componentes del Permiso de Construcción a través de la descripción de los actores externos, los procedimientos de gestión, la determinación de los valores de tasas administrativas exigibles, el régimen disciplinario aplicable a los actores que transgredan la norma y las fórmulas de procedimiento ante situaciones de sanciones y tolerancias, todos dirigidos a redefinir el instrumento y minimizar la complejidad de los procedimientos.

El **Título Segundo (“de los Parámetros Urbanísticos”)** aborda el establecimiento de los parámetros generales de regulación de los hechos físicos de afectación urbana, a través de directivas concretas referidas a la volumetría de la edificación, de sus alineaciones, alturas, afectaciones y ochavas, que constituyen componentes urbanísticos básicos al momento de la intervención con edificaciones y hechos físicos en el uso del suelo en la escala urbana.

El **Título Tercero (“de los Parámetros Edilicios”)** define los valores mínimos exigibles, que hacen a las construcciones en cuanto a higiene de la edificación, instalaciones, iluminación y ventilación, circulaciones y en especial las consideraciones de locales particularmente sensibles en su uso, en un ámbito equilibrado de arquitectura, funcionalidad y el destino para el cual se proyecta.

El **Título Cuarto (“Instalaciones de Seguridad de la Edificación”)** considera las obligaciones a contemplar en la adopción de medidas de prevención en la evacuación de los edificios con destino “habitacional “ y los edificios con destino “no habitacional” ante eventuales riesgos en situaciones de siniestros, dirigidas particularmente a los elementos componentes de las circulaciones e instalaciones que forman parte del itinerario de evacuación del edificio, definición de grados de riesgos y ámbitos de aplicación.

El **Título Quinto (“Acondicionamientos Accesorios”)** refiere a todas aquellas instalaciones de servicios complementarios de la edificación, que requieren una adecuada regulación a los efectos de una coherente compatibilidad con las construcciones que se realizaren. Las instalaciones sanitarias internas, las instalaciones de ascensores y montacargas, cuando correspondan, disposiciones sobre garajes y estacionamientos vehiculares y otros servicios complementarios de las funciones de la edificación.

El **Título Sexto (“Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal”)** recoge todos aquellos elementos afines a la edificación que corresponden a la aplicación en el ámbito del régimen de Propiedad Horizontal.- Con ello se busca integrar los requisitos propios emergente de las disposiciones legales vigentes con las determinantes propias y particulares de la Intendencia de Canelones.

El **Título Séptimo (“Conservación y Mantenimiento de Edificios”)**, incorpora las condiciones normativas a regir en la rehabilitación de edificaciones buscando preservar sus valores testimoniales, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, sociales y económicos. Con ello se pretende regular todas aquellas intervenciones de restauración y reciclaje de edificios con valores testimoniales adquiridos.

El **Título Octavo (“Acondicionamiento de Predios, Obras y Veredas”)** ocupa la regulación de todas aquellas situaciones de acondicionamiento y mantenimiento de obras accesorias, externas a la edificación, constituidas por cercos, definitivos o provisorios, de delimitación de predios u obras en construcción, así como la ejecución y mantenimiento de veredas, definiéndose disposiciones a regir.

El **Título Noveno (“Consideraciones Generales)**, fuera del contexto de regulación técnica específica, incluye:

- la definición e interpretación de los términos técnicos en uso y aleatorios para la referencia y aplicación de la norma;
- facultad de la intendencia para reglamentar los aspectos particulares y específicos de aplicación e interpretación, instrumentando formalidades y contralores que aseguren la efectiva aplicación, y derogar las disposiciones vigentes que contradigan expresa o tácitamente a la norma elaborada.

## **ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **ARTICULO 1º. Objeto**

La Ordenanza de la Edificación tiene por objeto constituir el marco normativo de regulación de todas las actuaciones conducente a satisfacer los requisitos básicos de habitabilidad, seguridad e higiene en las construcciones e instalaciones, en general, en el Departamento de Canelones.

#### **ARTICULO 2º. Alcance**

Las disposiciones contenidas serán de aplicación en toda obra nueva, ampliación, reforma, demolición y regularización de construcciones, cualquiera sea su destino, dentro de los límites definidos de zonificación de suelos de categorización urbana, suburbana y rural del Departamento, los que deberán contar obligatoriamente con la correspondiente documentación de autorización previa de las mismas.

Será responsabilidad de las personas físicas o jurídicas, que promuevan edificar, ampliar, reformar o realizar modificaciones de edificaciones existentes, en todo el Departamento de Canelones, gestionar en forma previa el correspondiente permiso de construcción y obtener la aprobación correspondiente de los recaudos suficientes. Será responsabilidad de las personas físicas o jurídicas, que posean titularidad de bienes inmuebles, en todo el Departamento de Canelones, gestionar la Regularización de las construcciones de dichas edificaciones.

En zona rural todas las edificaciones quedarán sujetas a la obligación de gestionar el permiso de construcción para todo tipo de obra nueva, ampliación, reforma, demolición y regularización de construcciones, excepto la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas que estén afectadas directamente a la actividad productiva rural, o minera y extractiva.

Los alcances de la presente normativa pueden ser modificados por disposiciones específicas para los ámbitos locales, a través de los instrumentos de Ordenamiento definidos para los mismos, al amparo de lo establecido en la Ley N° 18.308 (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible) o en disposiciones complementarias a la Ordenanza, debidamente aprobadas.

### **TITULO PRIMERO: DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN CAPITULO I: DE LA GESTIÓN**

#### **ARTICULO 3º. Representación Técnica**

Toda gestión de solicitud de Permiso de Construcción, Regularización, Demolición de edificaciones e Instalaciones Sanitarias o consultas técnicas presentadas ante las Oficinas Técnicas de la Intendencia de Canelones deberán ser patrocinadas por profesional Arquitecto o Ingeniero Civil, con título universitario debidamente reconocido por el Ministerio de Educación y Cultura, o por la Universidad de la República Oriental del Uruguay, sin perjuicio de requerir la intervención de otro u otros profesionales idóneos para respaldo de particularidades o especialidades del proyecto.

Toda vez que el técnico responsable de obras u otra gestión renuncie a su condición de tal deberá comunicarlo formalmente ante la unidad técnica, suspendiéndose la obra o gestión, hasta tanto se presente nuevo profesional patrocinante, el cual deberá ser autorizado para actuar en la gestión.

#### **ARTICULO 4º. Registro Departamental de Técnicos**

Los Profesionales habilitados para actuar en gestiones técnicas ante la Intendencia de Canelones deberán estar inscriptos en el Registro Departamental único de profesionales universitarios y técnicos en el ámbito de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, de acuerdo a formalidades y procedimientos de regulación, que se reglamente-

#### **ARTICULO 5º. De los contratistas de Obras**

El profesional patrocinante, solidariamente con el propietario, declarará en la solicitud la formalidad de ejecución de las obras, ya sean “por administración del propietario” o “por contrato de obra”. En éste último caso, el Contratista de las obras suscribirá conjuntamente con el propietario y técnico la documentación gráfica constituyendo declaración de vínculo contractual para con las obras.

#### **ARTICULO 6º. Presentación de los permisos de obras**

La tramitación de los Permisos de Construcción, Ampliación, Reforma, Demolición o Regularización, se realizará ante las delegadas técnicas de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano de jurisdicción territorial en el área de implantación de las obras, bajo formalidades de presentación y procedimientos de gestión referidos en la presente ordenanza y textos reglamentarios vigentes, en que se definen los ámbitos, competencias y responsabilidades de las partes involucradas.

Los referidos Permisos serán individuales por padrón catastral.

Cuando se pretenda realizar obras que comprometan a más de un padrón, bajo forma de una única unidad edilicia y funcional, se deberá proceder a la unificación de padrones involucrados o en su defecto gestionar un Permiso de Construcción para cada uno de los predios, asegurándose la total independencia constructiva, funcional y de sus instalaciones, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y en las disposiciones nacionales vigentes.

#### **ARTICULO 7º. Aprobación**

Las Oficinas Técnicas competentes se expedirán sobre situaciones reglamentarias de la gestión y méritos de autorización, mediante el acto administrativo de “Aprobación” de los recaudos gráficos presentados, o en su defecto observando o denegando la solicitud de autorización.

La culminación de la gestión del Permiso otorgado estará dada a través del acto de Habilitación de las Obras, mediante la inspección final técnica previa de las mismas.

Las variaciones en obras autorizadas que se realizaren en el proceso de ejecución, deberán ser documentadas en forma previa a la gestión de solicitud de Inspección Final de las Obras, siempre que las mismas se hayan realizado conforme a las previsiones de la presente Ordenanza.

Cuando el área de ampliación o afectación no supere el 20% de lo autorizado, no dará lugar a méritos de sanciones por obras sin permiso ni recargo de regularización de las mismas. No obstante ello, el área agregada será pasible del pago de tasas administrativas complementarias conforme a parámetros de liquidación, por mayor área edificada.- Toda ampliación proyectada sobre Permiso de Construcción Aprobado, que supere dicho porcentaje permisible deberá contar con autorización previa a su ejecución, no pudiéndose iniciar las obras hasta tanto no se cuente con la correspondiente aprobación de la misma.

Toda omisión de presentación de documentación en tiempo y forma dará lugar a la gestión de regularización de las obras y obligadas adecuaciones ante eventuales infracciones a la Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que ameritaren.

En todo caso el técnico patrocinante, salvo expresa y previa delimitación de responsabilidades, será responsable solidario con el/los propietario/os en el pleno cumplimiento de las disposiciones normativas de regulación de las edificaciones, quedando sujetos al régimen de sanciones previstas.

#### **7.1 Inicio anticipado de Obra**

El técnico, solidariamente con el/los propietario/os, podrá solicitar la autorización de inicio anticipado de las obras proyectadas a ejecutar, previo a su Aprobación.

Dicha solicitud podrá ser realizada a la presentación del Permiso de Construcción o durante la gestión de estudio de Aprobación del mismo.

El otorgamiento de la autorización permitirá, bajo la responsabilidad de las partes, la realización exclusiva de obras de implantación, movimientos de suelos, excavación y obras de cimentación hasta el nivel del terreno, no haciéndose lugar a reclamo alguno en caso de observación o denegación del Permiso de Construcción.

Las oficinas técnicas dispondrán de un plazo máximo de 5 días hábiles para expedirse sobre la autorización o no del inicio anticipado de las obras.

#### **ARTICULO 8º. Vigencias de la Gestión de Permiso de Construcción**

Los Permisos de Construcción de obra nueva, ampliación, reforma o demolición, tendrán una vigencia de 6 (seis) meses para el inicio de las mismas, a partir de la fecha de su “Aprobación”.-

Cumplido dicho plazo sin haberse dado inicio a los trabajos, deberá gestionarse la reválida del Permiso para su ratificación o rectificación, abonándose las tasas administrativas correspondientes por concepto de

“reválida”.

El plazo para la ejecución de obras nuevas, ampliaciones y reformas será de 1 año (uno) a partir del inicio de las mismas con un máximo de 18 meses (dieciocho) desde su Aprobación. No obstante ello el técnico, en consideración a las características o cuantía de las obras, podrá declarar justificadamente, un plazo mayor.

Toda obra iniciada que debiera ser paralizada por un período mayor a 180 días, deberá ser denunciada como tal.- Su reiniciación requerirá la correspondiente gestión de “reválida” del correspondiente Permiso de Construcción.

#### **ARTICULO 9°. Gestión de Regularización de Construcciones**

Los Permisos de Regularización de Construcciones se gestionarán y realizarán en un solo acto, con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente, incluida la solicitud de Inspección Final así como, cuando lo requiera y sea de recibo, la solicitud de tolerancias previstas en el marco normativo de regulación. Las solicitudes de Regularización de obras e instalaciones contemplarán las previas adecuaciones necesarias ante infracciones cometidas en la edificación sin permiso previo, de manera de asegurar las condiciones mínimas de funcionamiento, seguridad e higiene.

#### **ARTICULO 10°. Observaciones y Caducidad de la Gestión**

Los trámites de Permisos de Construcción de obra nueva, ampliación, reforma y regularización de construcciones que hayan sido objeto de observaciones por parte de las oficinas técnicas competentes, deberán ajustarse a las mismas en un plazo máximo de 90 (noventa) días una vez haya sido comunicada o notificada la misma por los procedimientos validados. Cumplido dicho plazo y por un período de hasta 6 meses podrá solicitarse reválida de dicha gestión, de lo contrario, se considerará desistida, disponiéndose su anulación y archivo irreversible de la gestión.

Todo nuevo interés manifiesto dentro del plazo preestablecido, deberá formalizarse a través del petitorio de “Reválida” de la gestión, la cual constituirá el acto administrativo de actualización de la gestión o autorización otorgada, conforme a disposiciones vigentes a esa fecha.

#### **ARTICULO 11°. Inspección Técnica Final de Obra**

La Inspección Técnica Final de obra tiene por objeto verificar que las edificaciones, condiciones de implantación e instalaciones ejecutadas, se han realizado en conformidad con el proyecto y la autorización otorgada, encontrándose terminada y en condiciones aptas de habitabilidad para con el destino gestionado.

#### **ARTICULO 12°. Obligatoriedad de la Solicitud de Inspección Final**

La Inspección Final de Obras es obligatoria en toda gestión de permiso de construcción, ampliación, reforma o regularización. Ningún edificio construido, reformado o ampliado, realizado en el marco normativo regulatorio de la edificación, podrá ser utilizado sin haberse obtenido la previa Habilitación de la Intendencia para el destino que fue autorizado.

Constatada por parte de la Administración la terminación de obras, se intimará a técnico y al propietario a la formalización de la gestión de Habilitación de las mismas, otorgándoseles un plazo de 30 días calendario. Su incumplimiento en tiempo y forma, dará lugar a la aplicación de sanciones y archivo de la misma.

Vencido los plazos dispuestos y archivado el expediente, toda nueva gestión de Habilitación de las edificaciones deberá formalizarse a través de una nueva gestión actualizada, de regularización de las obras, integrada por 2 juegos de gráficos de “relevamiento veraz”, copia de planos Aprobados, solicitud de Inspección Final y documentación actualizada de titularidad del inmueble, abonándose un complemento el 50% de las tasas que correspondan.

#### **ARTICULO 13°. Responsabilidad Profesional**

Una vez terminadas las obras, el técnico patrocinante será responsable de la solicitud de Inspección Final quien acreditará con la misma, la suficiencia y méritos de condiciones de habilitación de obras. Cuando dicha instancia de solicitud no fuere o pudiere ser acompañada con el consentimiento del propietario, el técnico documentará ante las oficinas técnicas delegadas tal situación, expresando el motivo que limita dar cumplimiento a la solicitud de inspección final.

La responsabilidad del profesional patrocinante en la gestión en trámite, prescribe a los 10 (diez) años, dando lugar a la desafectación automática del técnico del expediente, sin otra formalidad.

#### **ARTICULO 14°. Habilitaciones Parciales**

Los permisos de construcción de locales comerciales, industriales y grupos habitacionales podrán ser habilitados en forma parcial. Estas habilitaciones se realizarán por áreas, sectores o grupos, constructiva y funcionalmente autónomos, definidos por las medidas de seguridad, uso y funcionamiento que correspondan. Las Oficinas técnicas determinarán los requisitos particulares de obra en cada caso, documentación, méritos y condicionantes que fundamenten y respalden dicha autorización parcial. Dicha “habilitación” se identificará como “parcial” y condicionada a la habilitación final de la totalidad de las construcciones aprobadas.

#### **ARTICULO 15°. Identificación y Documentación de Obra**

Constituyen obligaciones del titular de toda obra en construcción:

- a) la colocación de un cartel de identificación de la obra, de 1,00 x 0,15 metros, mínimo, que contenga el

número de expediente de Aprobación del Permiso de Construcción, el cual estará ubicado, en lugar visible, sobre la alineación del predio, y

b) la disposición en la obra, de los recaudos gráficos aprobados o copia de original rubricado por el técnico. Las omisiones al cumplimiento de las obligaciones precedentemente referidas serán penadas con una multa de 5 (cinco) Unidades Reajustables, sin perjuicio de otras actuaciones emergentes de la irregularidad.

#### **ARTICULO 16°. Locales Comerciales, Industriales y de Servicios**

Las construcciones a realizar, con destino comercial, industrial y de servicios deberán ajustarse a los parámetros especificados para el uso dispuesto en la presente Ordenanza. Los locales existentes, sin destino definido o no ajustados al uso que se pretende dar, deberán contemplar la realización de obras de adecuaciones previo a la autorización de funcionamiento para su nuevo destino.

Cuando las características de la actividad del emprendimiento requiera ejecución de obras o instalaciones parciales o complementarias, se permitirán autorizaciones y habilitaciones parciales de obras de sectores autónomos de los mismos, que complementarán el permiso de construcción básico, siempre que no afecte a éste.

#### **ARTICULO 17°. Incorporación a Propiedad Horizontal**

Las edificaciones a realizar, proyectadas incorporar al régimen de Propiedad Horizontal Ley 10751, deberán contemplar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente normativa y la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias Internas. Las edificaciones existentes a incorporar a Propiedad Horizontal o a regularizar, incorporadas en dicho régimen, quedarán comprendidas en las disposiciones de permisibilidad, tolerancias y gravámenes contemplados en la presente normativa.

#### **ARTICULO 18°. Vivienda de Interés Social**

Los Permisos de Construcción de Viviendas de Interés Social a otorgar por la Intendencia de Canelones se gestionarán y regularán de acuerdo a los procedimientos y requerimientos establecidos en la normativa específica aplicable.

## **CAPITULO II:**

### **TASAS DE EDIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 19°. Tasas de Edificación**

En todo acto de presentación de Permiso de Construcción de Obra Nueva, Ampliación Reforma, Demolición o Regularización de edificaciones existentes, deberá acreditarse, en forma previa, el correspondiente pago de Tasas Administrativas por concepto de examen de planos, conforme a las siguientes situaciones:

- ◆ En las edificaciones destinadas a Viviendas, Locales Comerciales, de servicios y/o Locales Industriales, se abonarán, de acuerdo al área proyectada edificar, o área a regularizar:

a) hasta 49 metros cuadrados	4 (cuatro)	Unidades Reajustables
b) desde 50 a 99 metros cuadrados	8 (ocho)	Unidades Reajustables
c) desde 100 a 199 metros cuadrados	16 (dieciséis)	Unidades Reajustables
d) desde 200 a 499 metros cuadrados	32 (treinta y dos)	Unidades Reajustables
e) desde 500 a 600 metros cuadrados	50 (cincuenta)	Unidades Reajustables

Por cada 100 metros cuadrados adicionales o fracción, se incrementará 5 (cinco) Unidades Reajustables, por faja.
- ◆ En las edificaciones complementarias de la vivienda (galpones, garajes, cobertizos, etc.) que se proyecten ampliar o regularizar, con superficie menor a 50 metros cuadrados, se abonará 2 (dos) Unidades Reajustables por concepto de examen de planos.
- ◆ En reformas de edificaciones con antecedente Habilitados, sin aumento de área ni cambio de destino, se abonará 4 (cuatro) U.R por concepto de "estudio de planos". Cuando existiere cambio de destino se considerará como "obra nueva".
- ◆ En reliquidación de tasas por concepto de "mayor área" edificada, se cobrará, 4 (cuatro) UR por concepto de estudio de gráficos cuando el área total se mantenga en la "faja" o "rango" original de metraje. Cuando lo exceda, se cobrará la tasa correspondiente a la diferencia de "fajas" o "rangos".
- ◆ La regularización de obras y reformas realizadas sin autorización previa, quedarán gravadas con un incremento equivalente al 50% de las tasas de edificación, sin perjuicio de otros gravámenes o sanciones por infracciones incurridas que se pretendan documentar. Quedan exceptuadas de dicho incremento, aquellas gestiones de presentación voluntaria de regularización de viviendas de categoría media, con hasta 2 unidades por predio y 100 metros cuadrados edificados cada una, construidas dentro de las previsiones de esta ordenanza, con una antigüedad mayor a los 10 (diez) años y que constituya única propiedad del titular del inmueble.

## **ARTICULO 20°. Tasas de Instalación Sanitaria Internas**

Las tasas administrativas por concepto de permisos de realización de instalaciones sanitarias, se regularán por lo establecido al respecto en la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias Internas, así como aquellas que sean comunes al Permiso de Construcción. La documentación de instalaciones sanitarias se presentará y liquidará con la gestión de Permiso de Construcción.

## **ARTÍCULO 21°. Vivienda de Interés Social**

Las tasa administrativas por concepto de solicitudes de Permiso de Construcción de viviendas tipo "económica", quedarán reguladas, en todos sus aspectos, por la Ordenanza de Vivienda de Interés Social.

## **ARTÍCULO 22°. Tasas de Demolición**

Toda demolición parcial o total de construcciones deberá abonar por concepto de examen de planos y autorización, un importe equivalente a 2 (dos) Unidades Reajustables por cada 100 metros cuadrados o fracción, con independencia de cubierta o sistema constructivo.

A los efectos se distinguirá:

- a) Demolición parcial, con ejecución simultánea con la realización de obras, en cuyo caso se gestionará en forma conjunta con el Permiso de Construcción, y
- b) Demolición total, cuando las tareas de demolición proyectadas comprenden la totalidad de las edificaciones del predio, con ó sin propuesta de obras nuevas posteriores.

## **ARTICULO 23°. Tasas Complementarias**

En gestiones técnicas y administrativas complementarias, reguladas por la presente Ordenanza, regirán los siguientes valores:

- a) Construcción de veredas, por metro lineal de frente 0,10 UR/ml
- b) Construcción de cercos y muros, por metro lineal de frente 0,10 UR/ml
- c) Abrir o cambiar aberturas de fachada 1 UR/unidad
- d) Ocupación de vereda con barreras (obras) 0,10 UR/m2/mes
- e) Ocupación de aceras con mercadería (20 diciembre-7enero) 1 UR/m2/período
- f) Ocupación de aceras con fines comerciales permitidos 0,50 UR/m2/mes
- g) Cuerpos salientes habitables sobre vía pública 3 UR/m2
- h) Construcción de Marquesinas, en general 2 UR/ml
- i) Ascensores y Montacargas 10 UR/unidad
- j) Acto técnico de inspección de construcciones 2,5 UR
- k) Instalación de surtidores, balanzas y similares (sobre retiros se incrementa un 100%) 20 UR/unidad
- l) Reválida de Permiso de Construcción 2 UR
- m) Tasa por Inspección Final, por unidad locativa 1 UR/unidad
- n) Viático por concepto de Inspección Técnica Final de Obra 2,5 UR/inspección
- o) Viático por concepto de Inspección Técnica Final de Obra locales industriales de más de 1000m2 o conjuntos de vivienda de más de 10 unidades 5 UR/inspección
- p) Instalación de piscinas, fijas o prefabricadas 10 UR/cada 20 m2
- q) Instalaciones de "decks" o plataformas gastronómicas en la vía pública 0,5 por m2 por mes de ocupación
- s) Solicitud de tolerancia en materia de edificaciones o habilitación de edificios, establecimiento o locales y de subdivisión de tierras que se gestionen ante las oficinas competentes, se abonarán los siguientes importes:
  - s1) cuando la tolerancia deba ser resuelta por la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano 4 UR
  - s2) cuando la tolerancia deba ser considerada por el Intendente 8 UR
  - s3) cuando la tolerancia deba ser considerada por el Legislativo Departamental 12 UR

Toda situación de tolerancia se realizará en forma suficientemente fundamentada, dilucidándose por la jerarquía correspondiente.

## **ARTICULO 24°. Actualización de valores**

Los valores resultantes de las Unidades Reajustables a que se hace referencia, se actualizarán al 1° de Enero y al 1° de Julio de cada año, adoptándose el nuevo valor fijado por el Poder Ejecutivo para la Unidad Reajutable (UR) con el valor del mes inmediato anterior, redondeándose los importes resultantes en unidades enteras, inmediata inferior, expresadas en pesos Uruguayos, Moneda Nacional.

## CAPITULO III:

### SANCIONES Y MULTAS

#### **ARTICULO 25°. Sanciones a Técnicos**

Los técnicos profesionales omisos en la aplicación de la presente Ordenanza serán pasibles de sanciones personales de acuerdo a la gravedad y/o la reiteración de irregularidades detectadas, a cuyos efectos se distinguirán las siguientes sanciones:

- a. **Observación.** Constituirá mérito de *“observación”*, cuando el profesional patrocinante incurra o haya incurrido en omisiones menores de índole técnica, de procedimiento, trámite o ejecución de obra, sin constituir perjuicios a la Administración o a terceros, las cuales se podrán acumular hasta en tres oportunidades.-
- b. **Amonestación.** Constituirá mérito de *“amonestación”* las faltas en reiteración que dieron lugar a “observaciones”, en más de tres oportunidades, o que el grado o la importancia de la omisión lo amerite, en cuyos casos se considerará instancia previa a la “suspensión”.-
- c. **Suspensión de Registro Departamental de Técnicos.** Constituirá mérito de *“suspensión del Registro Departamental de Técnicos”*, cuando el profesional patrocinante, responsable, incurra en: falta grave con perjuicios a terceros, intención de inducir a la Administración a error, o reiteración de “observaciones” y “amonestaciones”.- Dicha “suspensión” podrá ser realizada por períodos comprendidos entre 3 y 12 meses, de acuerdo a méritos adquiridos por la gravedad de la falta. La reiteración de “suspensiones” dará lugar a la eliminación de dicho Registro.-

Se tomarán como faltas reiteradas, a estos efectos, las observaciones y amonestaciones acumuladas en una misma gestión o en diferentes trámites.

#### **ARTICULO 26°. Multas a los Técnicos**

Los técnicos patrocinantes de gestiones de construcción, regularización y demolición de edificaciones realizadas ante las oficinas técnicas de la Intendencia de Canelones, serán responsables por las infracciones graves o con intencionalidad manifiesta, siendo pasibles de una multa pecuniaria de 10 (diez) UR (Unidades Reajustables), sin perjuicio de la exigibilidad de retroversión de las mismas y adecuación a la norma, cuando correspondiere.

#### **ARTICULO 27°. Multas a la Propiedad Inmueble**

Los propietarios de inmuebles que incurran en infracciones a la Ordenanza, serán pasibles de sanciones pecuniarias según motivos e importes que se expone, quedando la sanción aplicada a la propiedad inmueble:

1) **Multas por Obras sin permiso:** el propietario de toda obra en ejecución, cualquiera sea el avance, que se detecte sin el correspondiente permiso de construcción aprobado, será pasible de una sanción pecuniaria, de acuerdo al área relevada de construcción y el valor unitario correspondiente, conforme a la siguiente escala y valores:

- a.1 para superficie hasta 100 metros cuadrados, se liquidará una multa equivalente 0,15 UR por metro cuadrado
- a.2 para superficies mayores a 100 metros cuadrados y menores a 200 metros cuadrados, se liquidará una multa equivalente a 0,25 UR por metro cuadrado
- a.3 para superficie mayor o iguales a 200 metros cuadrados se liquidará una multa equivalente a 0,30 UR por metro cuadrado

El acta de aplicación de la multa, implicará la inmediata paralización de los trabajos, hasta haber abonado la misma y obtenido la aprobación del Permiso de Construcción correspondiente.-

En caso omiso de paralización de las obras se formalizará la reiteración de la multa y acciones pertinentes a efectos de asegurar el estricto cumplimiento de la cesación de actividad.

2) **Carecer de Cartel de Identificación de obra o Planos Aprobados en obra**, multa de 5 (cinco) Unidades Reajustables.

3) **Omisión de solicitud de Inspección Final:** cuando se detecte la omisión de la solicitud de Inspección final con ocupación de la edificación o incumplimiento de plazos para solicitar reválida, el titular del inmueble será pasible de la aplicación de una sanción económica, de acuerdo al destino de la edificación, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos omitidos.

Corresponderá una sanción pecuniaria de:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| a) En vivienda individual                              | 10 (diez) U.R.            |
| b) En viviendas colectivas                             | 5 (cinco) U.R. Por Unidad |
| c) En locales comerciales                              | 10 (diez) U.R.            |
| d) En locales industriales de hasta 1000m2 edificados  | 20 (veinte) U.R.          |
| e) En locales industriales de más de 1000m2 edificados | 40 (cuarenta) U.R.        |

Las viviendas realizadas al amparo de los programas y Ordenanza de Vivienda de Interés Social, quedarán exoneradas de estas sanciones.-

- 4) **Barreras:** cuando se verifique instalación de barreras de obra en la vía pública, sin la previa autorización, u omisión en el pago de tasas administrativas por concepto de autorización de barreras otorgada, se aplicará una sanción pecuniaria equivalente a la tasa administrativa de un mes, más una multa de 1 UR por metro lineal de barrera.
- 5) **Cercos:** La omisión al apercibimiento de construir cercos obligatorios, será penada con una multa de 5 Unidades Reajustables para predios urbanos o suburbanos menores o iguales a 500 metros cuadrados, para áreas superiores, se incrementará a razón de 5 UR cada 500 metros cuadrados o fracción. Previo a la aplicación de la sanción se notificará la obligación de construcción del mismo, otorgándose un plazo de 20 días para formalizar solicitud de autorización y su construcción.
- 6) **Veredas:** constatadas omisiones en la realización de veredas, ya sea por carencias, materiales, irregularidades o falta de mantenimiento, en perjuicio de la libre y segura circulación peatonal, las oficinas competentes notificarán al titular del inmueble enfrentado, la obligación del cumplimiento de la presente normativa, otorgándosele un plazo de 30 días. Vencido dicho plazo, sin apercibimiento alguno de las obligaciones intimadas, se procederá a formalizar procedimiento de multa equivalente a 0,25 UR por metro cuadrado. En áreas urbanizadas consolidadas, la multa a aplicar por omisiones relevadas, será de 0,5 UR por metro cuadrado. No habiéndose cumplido dentro de los plazos las obras, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias, la intendencia podrá proceder a la construcción de la vereda y/o murete si correspondiere, cubriendo los gastos que ellos demande, a cargo del propietario del inmueble.

#### **ARTICULO 28°. Liquidación de Multas**

El cincuenta por ciento (50%) del importe de las multas aplicadas por infracciones a la presente Ordenanza serán liquidados a favor de los funcionarios que hayan intervenido en los procedimientos y el 50% (cincuenta por ciento) restante a Rentas Generales.

El cincuenta por ciento (50%) del importe de las multas estipulado a distribuir, será destinado a:

- a) Funcionarios de la Dirección de Gestión Territorial, que hayan **detectado, relevado y documentado** la infracción, dentro de sus funciones específicas de regulación y vigilancia de las disposiciones sobre la edificación, ó
- b) Funcionarios dependientes del Cuerpo Inspectivo Canario, cuando hayan **detectado, relevado y documentado** de por sí, situaciones de infracción a la Ordenanza, documentado y notificado en el ámbito de sus cometidos inspectivos de vigilancia e inspección.

No quedarán incluidas en la distribución de importes de multas, aquellas intervenciones propias del Cuerpo Inspectivo Canario, por mandato de terceros, en que se realicen actuaciones de intimación o notificación de situaciones ya detectadas.

### **CAPITULO IV:**

## **REGULARIZACIÓN, INFRACCIONES Y TOLERANCIAS**

#### **ARTICULO 29°. Regularización de Edificaciones**

Las edificaciones existentes, a regularizar parcial o totalmente, deberán estar comprendidas en su regulación, en el marco normativo vigente a la fecha de su ejecución para su autorización. Las edificaciones con infracciones consumadas con anterioridad al año 1974, podrán ser autorizadas en carácter precario y revocable sin mérito de recargo alguno de tributos inmobiliarios.

Las edificaciones en infracción posterior al año 1974 se regularán de acuerdo a las condicionantes del presente capítulo. No obstante ello, en general, las infracciones de menor cuantía que no afecten a terceros, ni condiciones higiénico sanitario de uso y funcionamiento de la edificación y sus instalaciones, de difícil retroversión a criterio de las oficinas técnicas, podrán autorizarse en carácter precario y revocable, sujeta a la adecuación de las mismas ante toda nueva intervención de obras.

#### **ARTICULO 30°. Requisito de Adecuaciones y Tolerancias con Gravamen**

El propietario de la finca, deberá obligatoriamente proponer y realizar las obras de adecuación y/o demolición de construcciones en infracción, ajustándolas a lo dispuesto por la normativa vigente al momento de su realización. En caso que, bajo fundados argumentos técnicos, las edificaciones con infracciones con perjuicios a terceros, posteriores al 1/1/74 y no más de 2 (dos) años de antigüedad, que no puedan ser adecuadas o acondicionadas a las Ordenanzas vigentes dentro del plazo de 90 días, el padrón quedará gravado con un complemento de recargo anual en la Contribución Inmobiliaria por la obra en infracción, que se liquidará con los tributos inmobiliarios, hasta tanto se resuelva favorablemente la situación denunciada.

1) Constituirán contextos de aplicación de un incremento equivalente del 15% (quince por ciento) al 30% (treinta por ciento) según la entidad de la infracción, con motivo de infracciones a terceros:

- Viviendas en Régimen Común;
- Viviendas incorporadas con anterioridad a regímenes de Propiedad Horizontal;

•Situaciones de incorporación a Propiedad Horizontal con unidades de vivienda en infracción.

La Intendencia reglamentará la aplicación de recargos a las unidades en Propiedad Horizontal involucradas.

2) Constituirán contextos de aplicación de un recargo equivalente del 50% (cincuenta por ciento) al 100% (cien por ciento) según la entidad de la infracción, con motivo de infracciones a terceros:

•Las edificaciones en infracción con destino comercial, industrial, de servicios y/o social-cultural, tanto en régimen común como en Propiedad Horizontal.

La Intendencia reglamentará la aplicación de recargos a las unidades en Propiedad Horizontal involucradas.

#### **ARTICULO 31º. Excepciones**

Quedan exceptuadas de los gravámenes de la presente Ordenanza todas aquellas viviendas que cumplan con las siguientes condiciones:

a) que sea declarado por el propietario como única propiedad en todo el territorio nacional.

b) que la vivienda sea de carácter económico entendiéndose por tal aquella vivienda que satisfaga para una familia el mínimo habitacional y cumpla las siguientes condiciones:

1.que su área habitable esté de acuerdo a las establecidas por la Intendencia de Canelones para Vivienda Económica.

2.que las características de los materiales de construcción empleados y sus terminaciones se aliñen a los permitidos para la Vivienda Económica.

Toda futura obra de ampliación, reforma o refacción de la edificación, quedará condicionada a su retroversión de las infracciones incurridas en área "non edificandi".

#### **ARTICULO 32º. Adecuaciones de Edificaciones**

Toda ampliación o reforma de edificaciones existentes con infracciones a la ordenanza vigente al momento de su ejecución o con antecedentes aprobadas en carácter precario y revocables sujetas al artículo 32 de la Ordenanza de Edificaciones, deberá contemplar obligatoriamente propuesta de adecuaciones de obra de manera de retrovertir las infracciones incurridas, previo a la consideración de toda gestión de autorización. No obstante ello, podrán autorizarse:

a) ampliación de obras, de menor cuantía, dentro del área edificable del predio, que no aumenten la infracción incurrida, condicionada a la estricta alineación a la presente normativa y que su cuantía no supere el 20% (veinte por ciento) del área edificada en condiciones reglamentarias, y por única vez;

b) reformas, de edificaciones dispuestas en el perímetro del área edificable, condicionadas a las adecuaciones de infracciones internas de la edificación, que dieron lugar a la precariedad.

El sellado de gráficos contemplará en forma clara y evidente la condición de "Precario y "Revocable" y su referencia al motivo que le da origen (Resolución Administrativa).

#### **ARTICULO 33º. Solicitud y Declaración de responsabilidades**

En toda solicitud de consideración de tolerancia por obra realizada en infracción, el técnico y/o propietario asumirán, a través de formalidad de Declaración Jurada, las responsabilidades civiles y técnicas que le correspondan, de acuerdo a las intervenciones en las mismas, las que quedarán debidamente expresadas y delimitadas.

#### **ARTICULO 34º. Delimitación de Responsabilidades**

La Intendencia de Canelones, deslinda toda responsabilidad legal por la exigencia de adecuaciones y demoliciones de obras en infracción, realizada sin permiso, no siendo de recibo reclamo alguno sobre indemnización de clase o especie alguna. Las responsabilidades civiles y legales emergentes de infracciones entre terceros, deberán dilucidarse en el ámbito privado, entre las partes actuantes.

#### **ARTICULO 35º. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de antigüedad:**

Las edificaciones a regularizar, posteriores a los dos años de antigüedad con infracciones por invasiones de retiros non edificandi, ocupaciones mayores a las permitidas y/o afectaciones a terceros, no serán de aprobación mientras se mantengan las condiciones de infracción estando sujetas a la aplicación de una multa equivalente al 100% (cien por ciento), de las tasas que le hubiera correspondido abonar, en el caso de vivienda, y del 200% (doscientos por ciento) cuando se trate de un establecimiento comercial y/o industrial, además de quedar sujetas a la aplicación de un recargo equivalente del 15% (quince por ciento) al 30 % (treinta por ciento) del valor de la contribución inmobiliaria, siempre que se trate de vivienda(s), y del 50% (cincuenta por ciento) al 100 % (cien por ciento) cuando se trate de un establecimiento comercial y/o industrial, de servicios y/o social-cultural, según la entidad de la infracción a terceros.

En caso fundamentado de limitaciones en la retroversión de las infracciones incurridas, la documentación de dichas edificaciones tendrá carácter de "Aceptado" en forma: provisoria, precaria y revocable, sin mérito de Aprobación ni Habilitación y con el recargo correspondiente, hasta tanto se den las condiciones de adecuación reglamentarias exigidas por las infracciones incurridas, o se modifiquen las normas que las afectan.

# **TITULO SEGUNDO:** **DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

## **CAPITULO V:**

### **DE LA VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ARTICULO 36°. Servidumbre de Alineación**

Toda edificación que se construya o existente con frente a la vía pública quedará sujeta a la existencia o no de servidumbres de alineación frontal. Cuando se proyecten realizar modificaciones de obra en edificaciones existentes, las mismas deberán contemplar las afectaciones por alineaciones vigentes, no permitiéndose obras de consolidación de edificaciones en área “non edificandi”.

#### **ARTICULO 37°. Altura sobre la acera o retiro frontal**

Los edificios cuya fachada se proyecte realizar en la línea oficial de alineación sobre la vía pública no podrán traspasar la misma con cuerpos o elementos salientes o volados a altura menor a 2,80 metros del nivel medio de las rasantes de la acera. Se permitirá dentro de dicha altura elementos constructivos salientes de hasta 5 centímetros cuando la vereda sea menor o igual de tres metros, y 10 centímetros para veredas mayores, entendiéndose como tales zócalos, revestimientos, molduras, pilastras, etc. Cuando la edificación se emplace sobre retiro frontal non edificandi se permitirá una ocupación máxima de 10 centímetros con dichos elementos, incorporados a la construcción.

#### **ARTICULO 38°. Volado sobre la acera o retiro frontal**

Por sobre los 2,80 metros de altura referidos en el Artículo precedente, el límite máximo de todos los salientes que forman parte integrante de la fachada, como ser balcones abiertos o cerrados, bow windows, logias o elementos arquitectónicos análogos estará determinado por un plano vertical paralelo al plano de alineación trazado a la distancia de un metro para los edificios situados en las calles de un ancho menor de diez metros de distancia entre los planos indicados anteriormente. Podrá aumentarse en cinco centímetros por cada metro que exceda en ancho de la calle de diez metros, sin poder pasar en ningún caso de un metro cincuenta centímetros de volado. El saliente tendrá que ser en todos los casos de 0,40 metros menor al ancho de la acera. Cuando la servidumbre de alineación se define a partir de un “retiro non edificandi”, regirá igual parámetro de altura mínima de 2,80 metros libres sobre el nivel de acera, y 1,50 metro de saliente máxima, independiente del ancho de calle.

#### **ARTICULO 39°. Cuerpos Salientes**

Los cuerpos salientes, entendidos como tales las partes abiertas o cerradas que sobresalen de la alineación de fachada, sobre el nivel de planta baja deberán ceñirse en toda su altura al vuelo máximo fijado para el artículo anterior. La superficie de ocupación máxima de los cuerpos salientes cerrados será un 75% de la superficie de fachada, por nivel o compensada por la totalidad de la misma, con prescindencia de la planta baja. Sobre las ochavas, los cuerpos salientes podrán ocupar su altura total. Las aristas exteriores de cualquier cuerpo volado deberán distar de las líneas divisorias entre propiedades por lo menos una magnitud igual a su vuelo, cuando se proyecten sobre la vía pública. Cuando los cuerpos salientes vuelen sobre retiro frontal “non edificandi”, deberán retirarse un mínimo de 1,50 metros de la línea divisoria de propiedad siempre que no exista retiro lateral obligatorio.

#### **ARTICULO 40°. Elementos Salientes**

Se considerarán como “elementos salientes” a las partes constructivas adosadas a la edificación, no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, cuya disposición se regulan.

Los aleros y marquesinas ornamentales voladas sobre planta baja deberán respetar la altura mínima de rasante de acera, así como volado máximo especificado para cuerpos salientes. Cuando los mismos se encuentren entre los 2,10 metros y 2,80 metros de alto, solo podrán sobresalir un máximo de 25 centímetros.

Los elementos accesorios en planta baja, constituidos por dispositivos de canalizaciones o soportes adosados a la fachada, no podrán sobresalir más de 10 centímetros.

Los elementos constructivos conformados por molduras, zócalos, revestimientos parciales, etc. no podrán sobresalir de la alineación de fachada más de 10 centímetros.

#### **ARTICULO 41°. Subsuelos**

Cuando en una edificación se proyecten construcciones a nivel inferior al de la acera, no podrá ultra pasarse la línea de la vía pública. Asimismo no podrá invadirse con subsuelo alguno la zona “non edificandi” de retiro frontal.

El nivel de cielorraso del subsuelo, para definirse como tal, no podrá tener una altura mayor a 1,00 metro en cualquier punto de la rasante de la acera, definida.

#### **ARTICULO 42°. Marquesinas Adosadas**

Las marquesinas o aleros adosados a las edificaciones sobre la vía pública (sin apoyo sobre ésta) se colocarán a una altura mínima de 2.80 metros sobre el nivel de la acera y su vuelo máximo será siempre menor en 40cmts.(cuarenta centímetros) al ancho de la acera, y 2,80 metros total. Las aguas deberán ser recogidas para que se vierta en la vía pública por medio de caños de bajada y canalizadas por debajo de la acera hasta el cordón, siempre que su superficie no supere los 20 metros cuadrados.

Cuando las marquesinas adosadas a edificaciones consolidadas, se instalen sobre retiro frontal "non edificable", se retirarán de los linderos igual magnitud que su vuelo, en similares condiciones de "volado". La autorización de instalaciones de marquesinas, serán de carácter precario y revocable, no constituyéndose como elemento consolidado del permiso de construcción.

#### **ARTICULO 43°. Referencia de Rasante**

Para predios eventualmente llanos, la altura máxima edificable de un predio se definirá a partir del nivel del cordón o nivel natural de la vereda en el punto medio de su límite frontal, constituyendo el mismo la referencia altimétrica para construcciones en el resto del predio.

En los predios que presenten una conformación topográfica irregular, la altura máxima edificable se medirá a partir de la rasante definida entre los niveles del punto medio de la línea frontal sobre la vereda y del punto medio de la línea divisoria posterior. Dicha altura máxima se definirá sin tomar en cuenta la altura o depresión que pueda quedar dentro del plano rasante.

#### **ARTICULO 44°. Nivel del Umbral**

La altura mínima de umbral (nivel de piso terminado de acceso en planta baja), en edificaciones emplazadas en predios con afectaciones de retiro frontal obligatorio, será de 30 centímetros por sobre el nivel de referencia del predio.

En predios sin afectación alguna de retiro frontal, los niveles de umbrales serán:

- a) En edificios destinados a locales comerciales a emplazar sobre la línea de propiedad, 0,10 metros mínimo sobre el nivel de referencia, contemplándose rampas de accesibilidad.
- b) En edificios de vivienda colectiva a emplazar sobre la línea de propiedad, 0,10 metros mínimo sobre el nivel de referencia para el acceso colectivo, contemplándose rampas de accesibilidad.
- c) En edificios de vivienda en general u otro destino, proyectado con retiro voluntario, 0,10 metros mínimo para umbral de acceso, sin perjuicio de rampas de accesibilidad exigibles.

Los eventuales desniveles entre "rampa" y "umbral" no deben tener una altura superior a 2cm, y deben ser biselados o redondeados.

#### **ARTICULO 45°. Referentes de alturas**

La altura máxima de la edificación quedará definida entre el nivel de referencia de la rasante del predio y el nivel superior de azotea, en cubiertas horizontales o, en cubiertas inclinadas, en la intersección del plano de la cubierta con la alineación de la fachada. Cuando se dispongan terrazas sobre la alineación vigente, se admitirá, por sobre la altura máxima permitida, la construcción de una baranda de seguridad de una altura máxima de un metro.

Cuando se dispongan cubiertas inclinadas sobre la alineación de edificaciones, la misma deberá quedar inscrita en el galibo de 45° de regulación, y no podrá superar su cumbre los 3,00 metros de alto, rigiendo iguales parámetros altura, área y retiro de linderos para la disposición de edificaciones e instalaciones accesorias precedentemente estipuladas.

#### **ARTICULO 46°. Edificios Públicos**

Los edificios públicos, en general, quedarán sujetos al requisito de Permiso de Construcción, así como a las regulaciones edilicias y de seguridad e higiene dispuestas en la presente Ordenanza. No obstante ello podrán tomarse en consideración viabilidades y compatibilidades urbanísticas de proyectos de arquitectura, de carácter emblemático, que se aparten sustancialmente de las presentes disposiciones, las cuales quedarán sujetas en el régimen jerárquico de excepción.

## **CAPITULO VI :**

### **DE LOS SISTEMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 47°. Definición**

Cuando en las distintas áreas territoriales del Departamento no se hayan consolidado la formulación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial establecidos por la Ley 18.308, serán de aplicación los sistemas

de ordenación urbanística genéricos, conducente a la estandarización de la aplicación de los conceptos generales a regir, acordes a la caracterización de suelos.

Sin perjuicio de lo precedentemente expresado se verificarán, en toda situación, las afectaciones particulares de los predios por concepto de ensanches, expropiaciones, trazados de vías férreas, inundabilidad, servidumbres legales, de agua, de electricidad, así como toda otra afectación legal que exista o se cree.

#### **Artículo 48°. Sistema de Ordenación Urbanística**

Los sistemas de ordenación urbanística a considerar comprenderán, en la presente instancia:

- a) la alineación de las edificaciones y las afectaciones de retiros;
- b) la definición volumétrica y altura de la edificación;
- c) el uso y la ocupación del suelo.

#### **Artículo 49°. Clasificación de suelos**

A los efectos de la aplicación de los referidos sistemas de ordenación se considerarán para la implantación física de edificaciones e instalaciones y usos, las siguientes identidades urbanísticas de los suelos, en correspondencia con lo establecido por la Ley 18308 y las Directrices Departamentales :

- a) Suelo Urbano;
- b) Suelo Suburbano;
- c) Suelo rural.

#### **Artículo 50°. Definiciones y usos del suelo**

Las definiciones y usos del suelo en el Departamento de Canelones, serán las que se establezcan por los Instrumentos de Ordenamiento Territorial vigentes.

En correspondencia con las clasificaciones de suelo precedentemente expuestas y definiciones y usos referidos, se entenderá por:

1. **Suelo urbano.** El suelo urbano comprende aquellas partes del territorio del departamento de los centros poblados. Comprende áreas amanzanadas y fraccionadas, tanto las que poseen las infraestructuras y servicios en forma regular y total como aquellas áreas parcialmente urbanizadas que se pretenden consolidar como tales. Se distinguen en el suelo urbano las tres subcategorías particulares:

a) **suelo urbano consolidado.** Comprende áreas y zonas del territorio en áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas. Se caracterizan por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.

b) **suelo urbano no consolidado.** Comprende el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos por el instrumento. Pueden ser áreas que no cuenten con red de saneamiento, o drenaje de aguas pluviales, o que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización.

2. **Suelo suburbano.** Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, en la que los instrumentos no expliciten la intención de su posterior transformación de suelo urbano según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana, las habitaciones, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas industriales, de servicio, logística o similares; con independencia de la dotación de infraestructuras preexistentes en el entorno.

Se distinguen dentro de los suelos suburbanos:

a) **suelo suburbano preferentemente habitacional.** Comprende aquellas fracciones del territorio de suelo suburbano destinadas a residencias permanentes y/o ocasionales.

b) **suelo suburbano de uso preferentemente turístico.** Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultural o comercial y/o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario.

c) **suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio.** Se define suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios, a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directa o indirectamente a actividades industriales, logísticas y de servicios.

d) **suelo suburbano en producción.** Se puede categorizar como suelo suburbano en producción a aquellas fracciones que efectivamente se encuentren en producción agropecuaria, forestal, extractiva o similar y se localicen en áreas o partes de territorio categorizadas en general como suelo suburbano por predominar usos, actividades e instalaciones de tipo urbano. El propietario deberá demostrar fehacientemente esta

situación, a los efectos de su recategorización como suelo suburbano en producción.

Esta subcategoría se podrá aplicar en el caso de fraccionamientos aprobados no consolidados en ámbitos del territorio predominantemente destinados a producción agropecuaria, forestal o similar y que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido. Solamente se podrá autorizar la edificación mediante un plan especial que proceda al reordenamiento, reagrupación y reparcelación del ámbito.

**3.Suelo Rural.** El suelo rural comprende aquellas partes del territorio del departamento destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico.

Los suelos rurales no pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamientos o amanzanamientos con propósito residencial o de ocio, sin proceder a su previa transformación.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, cualquier otra edificación requerirá de la autorización correspondiente.

## **CAPITULO VII:** **AFECTACIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **ARTICULO 51°. Servidumbres “non edificandi”**

Las servidumbres “non edificandi” quedan definidas a partir de las limitaciones totales de realización de edificaciones dispuestas por las Ordenanzas en general, los instrumentos de Ordenación Territorial y las disposiciones legales vigentes, así como las afectaciones expresas contenidas en planos de fraccionamiento aprobados por la Intendencia, salvo restricciones mayores dispuestas o que se dispongan a futuro bajo expresa resolución administrativa.

### **ARTICULO 52°. Servidumbre “non edificandi” frontal**

En zonas con retiro frontal vigente, en general y condicionado a las consideraciones expuestas en el artículo anterior, regirán las siguientes servidumbres “non edificandi”.

a) Sobre calles de hasta 20 metros de ancho, retiro frontal de 5 (cinco) metros de ancho entre la línea de edificación y la alineación o límite del predio con la vía pública.

b) Sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, retiro frontal de 10 metros.

c) Sobre Ramblas Costaneras, Caminos y Rutas Nacionales en zonas urbanizadas, el retiro frontal será de 15 metros o el que establezca el Decreto del MTOP.

d) Sobre calzadas de servicio constituidas sobre Avenidas, Ruta Interbalnearia, Caminos y extensiones de Rutas nacionales en zonas urbanizadas: retiro frontal de 10 (diez metros).

e) En predios urbanizados con anterioridad al trazado de la Ruta Interbalnearia y afectados oportunamente por expropiación de la misma, se considerará una alineación de retiro frontal de 5 metros cuando las condiciones de edificaciones afecten la disponibilidad del mismo para construir, y siempre que la situación comprometa a la mayoría de los predios de la cuadra.

Cuando exista una transformación de caminos rurales, caminos nacionales o rutas en avenidas o caminos departamentales, regirá el retiro frontal de éstos últimos, sin perjuicio del mantenimiento de las alineaciones consolidadas existentes.

Acordamiento: Se define que “acordamiento” el procedimiento formal conducente al logro de la continuidad de la imagen urbana de las nuevas construcciones, a realizar junto a edificaciones consolidadas por alineaciones frontales de retiros oficiales que hubieran existido, en un mínimo del 60 % de los predios de la cuadra, de manera de contemplar la debida consideración de la implantación de las edificaciones contempladas en anteriores disposiciones normativas.

Se contemplará el acordamiento de las nuevas edificaciones con las construcciones existentes siempre que cuente con informe urbanístico favorable.

### **ARTICULO 53°. Elementos constructivos permisibles en retiro frontal**

En el retiro frontal, en la alineación del predio sobre la vía pública, se permitirá en carácter precario y revocable y con independencia de la autorización de las edificaciones en el mismo, la instalación de elementos de cierre de seguridad de la propiedad y protección y vigilancia de accesos de acuerdo a los elementos, características y parámetros que se expresan. La solicitud de autorización se gestionará en forma anexa con la documentación del Permiso de Construcción (obra nueva), Regularización de obras existentes en el predio, o en forma individual acompañada de ubicación, detalles gráficos y antecedentes de edificaciones en el predio, de existir.

Se identifican como permisibles realizar, autorización previa mediante:

1. **Pilastras.** Ejecución de pilastras de mampostería, para sujeción de rejas o verjas, de sección 0,40x0,40

metros y altura 2,20 metros, ambas máximas.

Cuando por razones de soportes de medidores de servicios públicos se requiera mayor sección, se permitirá la construcción de hasta 1 pilastra de mayor tamaño, el que no podrá ser 0,25 metro mayor que el ancho del medidor, fuera de la línea de ochava, en caso de predio esquina

**2. Pórticos.** La conformación de pórticos de accesos, en predios urbanizados, a disponer en la alineación con la vía pública, se permitirá condicionada a:

- 2.1. Cubierta  
Ancho (paralelo al frente): 1,00 metro, máximo.  
Superficie: 4,00 metros cuadrados, máximo.
- 2.2. Altura  
Cubierta Horizontal: 2,40 metros, máximo.  
Cubierta inclinada: 2,70 metros, máximo.
- 2.3. Volado sobre la vía pública, 0,20 metro, máximo.
- 2.4. Pilastras de apoyo de cubierta:  
Sección máxima 0,40 x 1,00 metro de profundidad (perpendicular al frente)
- 2.5 Separación de predio lindero: mínimo 1,00 metro.

**3. Pérgolas.** La instalación de pérgolas, consideradas realizar con elementos livianos, desmontables y sin cubierta alguna, se permitirán realizar en área de retiro frontal, condicionadas a:

- 3.1. Superficie de ocupación máxima 18 m<sup>2</sup>.
- 3.3. Opacidad horizontal máxima 20% mínimo.
- 3.4. Altura máxima: 2,40 metros.
- 3.5. Pilares de apoyo, desmontables.

**4. Cabinas de Vigilancia:** Se autorizará la instalación de cabinas de vigilancia y control de acceso personal en retiro frontal, condicionada a ser realizadas en materiales livianos, desmontables, en caso de requerirse, en un plazo menor a 48 horas, y poseer una superficie máxima de 2 metros cuadrados.

**5. Controles de entrada:** En predios de superficie igual o mayor a 5000 metros cuadrados será de admisión la ocupación de retiro frontal (con edificaciones de carácter desmontable y/o compromiso de Propietario de padrón referido a su liberación en caso de ser requerido por la Comuna) en hasta un área de 10 m<sup>2</sup> con destinos a garitas de seguridad, accesos, etc.

#### **ARTICULO 54°. Compensación de áreas edificables en retiros. (Decreto N°90/15 Resol.N°15/02959)**

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 metros, computándose la misma como promedio en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida. Distarán estas construcciones 5 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;

#### **ARTICULO 55°. Ocupación del Suelo**

Los instrumentos de ordenamiento territorial determinarán los valores máximos de ocupación de aplicación para los distintos suelos y usos, a través de parámetros de FOS (Factor de Ocupación del Suelo), FOT (Factor de Ocupación Total), FOS V (Factor de Ocupación del suelo Verde) y FOSS (Factor de Ocupación del Subsuelo)

Definiciones:

FOS (Factor de Ocupación del Suelo): comprende el área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOT (Factor de Ocupación Total): comprende la totalidad del área edificada contabilizándose el total de los niveles sobre el nivel natural del suelo, incluyendo locales habitables y no habitables indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOSV (Factor de Ocupación del Suelo Verde): comprende el área del terreno que asegura la permeabilidad del suelo y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

FOSS (Factor de Ocupación del Subsuelo): corresponde a el área edificada por debajo del nivel natural del terreno comprendiendo subsuelos y/o medios niveles, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio.

Las áreas afectadas por retiros, y las edificables no construidas, deberán ser tratadas de manera de permitir la máxima permeabilidad de aguas pluviales en el suelo natural.

Toda vez que se limite las condiciones de permeabilidad del suelo en predios mayores a 1000 metros cuadrados, podrán requerirse disposición de medidas de laminación de las aguas pluviales dentro del predio, para la regulación de los caudales de desagües a la vía pública.

La Intendencia definirá a través de la reglamentación, las áreas urbanizadas de aplicación, las medidas a

adoptar de acuerdo a las dimensiones de los predios a aplicar, el factor de permeabilidad mínimo exigible para cada caso y toda otra medida técnica de condicionamiento de los desagües de pluviales a la vía pública.

#### **Artículo 56°. Densidad de Ocupación Habitacional (Decreto N°90/15 Resol.N°15/02959)**

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.

##### **· Desarrollo Vertical de Unidades**

Cuando las distintas unidades habitacionales proyectadas se desarrollen "en vertical" (niveles de altura), la cantidad de unidades permitidas en los niveles superiores a planta baja no podrán superar por nivel la relación establecida para planta baja.

##### **· Tolerancia**

Se admitirá una tolerancia de hasta 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 57°. Suelo Urbano Consolidado**

Se define como ámbito de regulación del presente artículo, las áreas del territorio del Departamento integradas por los centro poblados, fraccionados, con infraestructuras y servicios en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos, conforme a lo establecido por la norma legal.

Se identifican, a los efectos de su regulación las siguientes zonas:

##### **a) Cascos urbanos 1**

Comprende a esta identificación los cascos urbanos históricos delimitados por la intendencia, de las localidades de Canelones, Santa Lucía, Pando, Las Piedras y La Paz, con la totalidad de los servicios de infraestructura urbana.

**Afectaciones:** Los predios sitios en los cascos urbanos 1, con la totalidad de infraestructura de servicios, quedan afectados por los siguientes:

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

**Retiros laterales:** no tendrán afectaciones de retiro lateral.

**Retiro posterior:** no serán exigibles afectaciones de retiro posterior. Las edificaciones de hasta dos niveles con un máximo de 6 metros de altura. Sobre este nivel deberán retirarse las mismas 5 metros del deslinde posterior.

**Alturas de la edificación:** la altura de la edificación permitida en suelo urbano consolidado delimitado, se establece en 6 niveles habitables, con un máximo de 18 (dieciocho) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un galibo de 45° desde su perímetro superior, con un máximo de 5,00 metros sobre la altura máxima.

**Ocupación del suelo:** el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	100% (cien por ciento)
Factor de Ocupación Total	460% (cuatrocientos sesenta por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo	100% (cien por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde	0% (cero por ciento)

**Densidad de ocupación habitacional:** La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento veinte (Área del predio/120).

El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

##### **b) Centros urbanos 1**

Comprende a esta identificación las demás áreas urbanas del departamento que posean retiros y cuenten con la totalidad de los servicios de infraestructura urbana.

**Afectaciones:** Los predios sitios en los centros urbanos genéricos quedan afectados por:

**Retiro frontal:**

- 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 Rutas Nacionales, 15 (quince) metros.

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

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

Los predios con frente mayores a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

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

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

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 4 niveles habitables, con un máximo de 12 (doce) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45°.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	60% (sesenta por ciento)
Factor de Ocupación Total(FOT)	240% (doscientos cuarenta por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo(FOSS)	60% (sesenta por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde(FOSV)	30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (Área del predio/150).

El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

### **c) Centro urbano- balneario**

Incluye esta identificación las áreas urbanas balnearias del departamento que posean la totalidad de los servicios de infraestructura urbanos.

Afectaciones: Los predios sitios en los centros urbano-balneario quedan afectados por:

Retiro frontal:

a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.

b) predios con frente a avenidas, retiro frontal de 10 (diez) metros.

c) predios con frente a Rutas Nacionales, 15 (quince) metros.

Retiros laterales:

Los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

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

Los predios con frentes mayores o iguales a 15 metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

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

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

Alturas de la edificación: la edificación permitida se establece en 4 niveles habitables, con un máximo de 12 (doce) metros. Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45°.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	60% (sesenta por ciento)
Factor de Ocupación Total(FOT)	240% (doscientos cuarenta por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo(FOSS)	60% (sesenta por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde(FOSV)	30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (Área del predio/150).

El resultado del cociente entero se multiplicará por nivel de plantas.

### **Artículo 58°. Suelo Urbano No Consolidado (Decreto N°90/15 Resol.N°15/02959)**

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 2 (dos) niveles con un máximo de 6 (seis) metros de altura. Sobre este nivel deberán de 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 2 (dos) niveles con un máximo de 6 (seis) metros de altura, sobre este nivel deberá 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° (cuarenta y cinco) grados desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres con cincuenta) metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45.

Ocupación de suelo:

En suelo urbano no consolidado, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

Factor de Ocupación de Suelo (FOS)	80% (ochenta por ciento)
Factor de Ocupación Total (FOT)	180% (ciento ochenta por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS)	80% (ochenta por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV)	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 (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 frente 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 o iguales a 15 (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 (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° (cuarenta y cinco) grados desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres con cincuenta) metros sobre la altura máxima. En cubiertas inclinadas rigen consideraciones establecidas en el artículo 45°.

Ocupación del suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	60% (sesenta por ciento)
Factor de Ocupación Total (FOT)	180% (ciento ochenta por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo(FOSS)	60% (sesenta por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV)	30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos (área del predio/200).

## **c) Centros balnearios y barrio jardín**

Incluye esta identificación las áreas urbanas balnearias del departamento y barrios jardines con carencias de algunas de las redes de infraestructura urbana básica.

Afectaciones: los predios sitios en las áreas urbanas balnearias del departamento y barrios jardines, quedan afectados por:

Retiro frontal:

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

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

Los predios con frente 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 o igual a 15 (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 (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° (cuarenta y cinco) grados desde sus perímetros superiores, con un máximo de 3,50 (tres con 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 (FOT)	120% (ciento veinte por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS)	40% (cuarenta por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV)	50% (cincuenta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos (área del predio/200).

Cuando se tratare de edificaciones en uso de viviendas de alquiler de temporada la cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre ciento cincuenta (área del predio/150).

#### **Artículo 59°. Suelo Sub Urbano**

Se establece como ámbito de regulación del presente artículo las áreas de suelo del Departamento, constituidas por enclaves con usos de tipo urbano, con predominio residencial, dispersos o contiguos a centros poblados. En el mismo se incluyen actividades de habitación permanente, actividades residenciales esparcidas en áreas enjardinadas identificadas, y actividades residencias temporales y de temporadas, con usos turísticos y de esparcimiento, así como actividades productivas y de servicios.

Se identifican, a los efectos de su regulación:

#### **a) Zona preferentemente residencial de habitación permanente**

Se identifican las áreas constituidas por enclaves urbanos de uso residencial de habitación permanente, en que rigen las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios en suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por:

- predios con frente a calles : retiro frontal de 5 (cinco) metros.
- predios con frente a Avenidas: retiro frontal de 10(diez) metros.
- predios con frente a Rutas Nacionales: retiro de 15 (quince) metros.

Retiros laterales:

Los predios menores de 12 metros de frente quedarán exentos de exigibilidad de retiro lateral alguno.

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

Los predios con frente mayores o igual a 15 metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie. Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida en suelo urbano residencial se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve). Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde su perímetros, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo:

En suelo Suburbano de uso preferente residencial, de carácter permanente, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	60% (sesenta)
Factor de Ocupación Total(FOT)	180% (ciento ochenta por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo(FOSS)	60% (sesenta por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde(FOSV)	30% (treinta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre trescientos (Área del predio/300).

### **b) Zona preferentemente turístico**

En suelo Suburbano de uso preferentemente turístico, en que rigen las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios en suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por:

- a) predios con frente a calles, retiro frontal de 5(cinco) metros.
- b) predios con frente a Avenidas,retiro frontal de 10 (diez) metros.
- c) predios con frente a Rutas Nacionales , retiro frontal de 15(quince) metros.

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

Los predios con frente mayores o igual a 12 metros y menores de 15 metros llevarán 1 (un) retiro lateral mínimo de 3 metros. Los predios con frentes mayores iguales a quince metros, llevarán retiros bilaterales de 2 metros.

Retiro posterior: el retiro posterior será del 20 % (veinte por ciento) de la superficie.Cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Alturas de la edificación: la edificación permitida en suelo urbano residencial se establece en 3 niveles habitables, con un máximo de 9 (nueve). Sobre dicha altura, se permitirán construcciones e instalaciones de servicio, siguiendo un gálibo de 45° desde su perímetros, con un máximo de 3,50 metros sobre la altura máxima.

Ocupación del suelo:

En suelo Suburbano de uso preferente residencial, de carácter permanente, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	40% (cuarenta)
Factor de Ocupación Total(FOT)	120% (ciento veinte por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo(FOSS)	40% (cuarenta por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde(FOSV)	50% (cincuenta por ciento)

Densidad de ocupación habitacional: La cantidad de unidades habitacionales resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre mil (Área del predio/1000).

### **c) Zona preferentemente de actividades productivas y de servicios**

El ámbito de regulación del presente literal comprende a las áreas de suelo del Departamento, constituidas por enclaves con usos de tipo suburbano, dispersos o contiguos a centros poblados, con predominio de actividades industriales, de servicio, logísticas o similar.

Se incluyen las áreas consolidadas con dicha identificación así como aquellas que se incorporen a través de los instrumentos de transformación del suelo dispuesta por los instrumentos de ordenamiento, rigiendo las siguientes afectaciones:

Afectaciones de retiros: los predios, quedan afectados por los siguientes retiros:

Retiro frontal: los predios identificados con destino a actividades productivas y de servicio, se verán afectados por un retiro frontal en correspondencia con la importancia y jerarquía de la misma.

Se establece a los efectos, en predios con frente a:

- a) calles de hasta 20 metros, retiro frontal de 5,00 (cinco) metros.
- b) sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales: retiro frontal de 10 metros.
- c) sobre caminos nacionales, 15 metros de retiro frontal
- d) sobre Rutas Nacionales, retiros establecidos por Decreto Nacional (MTO) de acuerdo a la clasificación de rutas, con un mínimo de 25 metros.

Retiros laterales y posteriores

Los parámetros de retiros “laterales” y “posteriores” de los predios se generalizan bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, equivalente a la altura de la edificación o instalación, siguiendo con un gálibo de 45°, con un mínimo de 5 (cinco) metros.

Alturas de la edificación: se establece como altura máxima de edificaciones 12 (doce) metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio.Cuando se proyecten cubiertas inclinadas, se permitirá alturas de hasta 15 metros, con un promedio máximo de 12 (doce) metros.

Las edificaciones que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, podrán tener una altura máxima de 25 (veinticinco) metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento, etc.) Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación y torres de

transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

#### Ocupación del suelo:

En suelo Suburbano, definido para actividades productivas y de servicio, el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos

#### Zona genérica:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	40% (cuarenta por ciento)
Factor de Ocupación Total(FOT)	60% (sesenta por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo(FOSS)	20% (veinte por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde(FOSV)	50% (cincuenta por ciento)

#### Zona con protección de paisaje rural:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	20% (veinte por ciento)
Factor de Ocupación Total(FOT)	30% (treinta por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo(FOSS)	20% (veinte por ciento)
Factor de Ocupación de Suelo Verde(FOSV)	60% (sesenta por ciento)

### **Artículo 60°. Suelo Rural**

Se define como ámbito de regulación el suelo rural caracterizado como “productivo”, el cual comprenderá a las áreas del territorio del departamento cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal, minera o extractiva y toda aquella que se identifique como tal.

#### Afectaciones.

Retiro frontal: cuando los predios rurales posean sus frentes hacia la vía pública, se verán afectados por un retiro frontal en correspondencia con la importancia y jerarquía de la misma.

Se establece a los efectos, para predios con frente a:

- calles, avenidas y caminos departamentales, retiro frontal de 10 metros
- caminos nacionales, 15 metros de retiro frontal
- Rutas Nacionales, retiros establecidos por Decreto Nacional (MTO) de acuerdo a la clasificación de rutas, con un mínimo de 25 metros.

#### Retiros laterales y posteriores

Los parámetros de retiros “laterales” y “posteriores” de los predios rurales se generalizan, igual en la situación anterior, bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, con un mínimo de 13,50 (trece cincuenta) metros.

En predios “enclavados” (carentes de “frente” sobre la vía pública) el retiro será “perimetral” en todos sus lados, con valores iguales a parámetros precedentemente descriptos.

Alturas de la edificación: se establece como altura máxima de edificaciones afectadas a la explotación del suelo rural, 15 (quince) metros, tomados desde el punto medio en el área de implantación. Cuando se emplacen instalaciones afines a la zona rural, que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, las mismas podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento, etc.) Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

#### Ocupación del suelo:

En suelo rural, el área de ocupación de las construcciones e instalaciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	10% (diez por ciento) (*)
Factor de Ocupación Total(FOT)	10% (diez por ciento)
Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS)	no regulable

### **Artículo 61°. Disposición Transitoria**

Las oficinas técnicas de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano relevarán, definirán y se graficarán los límites de las áreas comprendidas en suelo urbanos, donde regirá lo estipulado en los artículos 57° y 58°, dando cuenta al Legislativo Departamental para la Aprobación y su vigencia hasta tanto se definan los instrumentos locales específicos de Ordenamiento Territorial.

## **CAPITULO VIII:**

### **OCHAVAS**

#### **ARTICULO 62°. Servidumbre de Ochava**

Los predios esquinas contemplarán la existencia de una servidumbre de ochava, a partir del encuentro de sus alineaciones sobre la vía pública.

Dicha servidumbre, que podrá afectar al predio o no, quedará delimitada por una recta (ochava), perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones, de longitud de:

- a) 5 (cinco) metros, cuando las vías de tránsito que enfrenta sean menores de 20 metros y
- b) 10 (diez) metros, cuando una o ambas vías de tránsito sean mayor o igual a 20 metros.

Dichas rectas virtuales constituirán referencia para las alineaciones de las edificaciones sobre la ochava.

En cascos urbanos consolidados sin afectaciones de retiros frontal, los predios esquinas cuya propiedad se encuentra definida por el encuentro de sus alineaciones sobre la vía pública, tendrán una servidumbre de ochava para la edificación de 3 metros, dentro de la misma.

Los predios esquinas afectados por retiros frontales no poseerán retiros para la edificación sobre ochava o afectación de ochava, cualquiera fuere la figura del predio.

## **TITULO TERCERO:** **DE LOS PARÁMETROS EDILICIOS**

### **CAPITULO IX:**

### **HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ARTICULO 63°. Exigibilidad de Iluminación y Ventilación**

Los locales habitables de la vivienda deberán tener aire y luz directa proveniente de la vía pública, patios, jardines y espacios abiertos en general.

Los locales secundarios, tales como despensas, toiles, (sin WC. ni orinales), o cualquier otro local semejante, quedan eximidos de la obligatoriedad de iluminación y ventilación natural.

Queda prohibida la construcción de viviendas interiores dispuestas totalmente a patios de iluminación y ventilación mínimos, en subsuelos y semisubsuelos.

En actividades comerciales, industriales y de servicio, los locales de venta, locales de trabajo o salas de reuniones, deberán cumplir idénticos parámetros de iluminación y ventilación que los exigidos para locales habitables de la vivienda.

En tales casos, cuando por las características de la edificación, actividad o funcionalidad, no fuera posible acceder a iluminación y/o ventilación natural exigible, deberá asegurarse la comunicación con otro local que posea iluminación y ventilación reglamentaria o en su defecto disponerse de iluminación artificial mínima suficiente para la actividad a desarrollar, y/o ventilación forzada a través de ductos de ventilación, forzadores de aire o sistemas de climatización artificial, siempre que el uso y actividad los permita.

En tales situaciones se especificarán en el proyecto, las características de la iluminación y ventilación a brindar.

#### **ARTICULO 64°. Iluminación y Ventilación de Locales**

Los locales destinados a habitación y trabajo deberán recibir aire y luz directamente de espacios abiertos o patios, por intermedio de vanos apropiados, acordes a las áreas de los mismos.

Aquellos locales que puedan presumirse habitables por sus dimensiones, uso o por su ubicación deberán estar iluminados y ventilados en las condiciones mínimas que se exigen para los locales habitables.

#### **ARTICULO 65°. Iluminación Natural**

Los locales habitables deberán contar con iluminación natural proveniente de aberturas cuya superficie iluminante sea mayor o igual a un décimo (1/10) del área de los mismos, con un mínimo de 1 metro cuadrado.

#### **ARTICULO 66°. Ventilación de Locales Habitables**

En los locales habitables de la vivienda, oficinas, locales comerciales, industriales, y de servicio, la superficie de movilidad de las aberturas exteriores deberá cumplir con un área mínima equivalente al 50% de la superficie de iluminación exigida en la misma, con una superficie mínima de 0,50 m<sup>2</sup>. Cuando las características de la actividad no lo permitiere, se podrá autorizar ventilación mecánica que aseguren un mínimo de 6 renovaciones por hora, con excepción de aplicación en viviendas.

#### **ARTICULO 67°. Antepechos**

La altura máxima de los antepechos de las ventanas que sirvan de iluminación y ventilación a los locales

habitables deberán de contar con un alto máximo de 1,00 metro.

#### **ARTICULO 68°. Patios de Iluminación**

Los patios de iluminación y ventilación de los locales habitables y de trabajo de toda edificación tendrán una área mínima en la que pueda inscribirse una circunferencia, de diámetro que se especifica, libre de todo cuerpo o elemento saliente en su desarrollo vertical. Cuando el patio se emplace sobre predio lindero, la circunferencia se tomará tangente a la divisoria de los predios. Toda abertura de local habitable, sobre lindero deberá distar un mínimo de 3,00 metros de la divisoria de predios, con excepción en planta baja cuando se establezca condición de patio cerrado.

A los efectos regirán los siguientes diámetros mínimos:

a) en edificaciones individuales en planta baja, en general:  $\Phi$  2,00 metros

b) en edificaciones en planta baja más 1 nivel

b.1. Patios interiores  $\Phi$  2.00 metros

b.2. Patios sobre linderos  $\Phi$  3.00 metros

c) en edificaciones colectivas

c.1. Patios individuales en 1 nivel  $\Phi$  2.00 metros

c.2. Patios colectivos en altura:  $\Phi$  1/6 h, con mínimo 3,00 metros.

Siendo  $\Phi$  el diámetro de la circunferencia y "h" la altura máxima total de la edificación junto al patio.

#### **ARTICULO 69°. Patios Secundarios**

Los patios secundarios que den iluminación o ventilación a las cocinas o locales no habitables, tendrán un área mínima en la que pueda inscribirse una circunferencia, de diámetro 1,50 metros, libre de todo cuerpo o elemento saliente en su desarrollo vertical. En las áreas libres que corresponden a patios (principales o secundarios), se permitirá la construcción de escaleras marineras o caladas de un ancho no mayor de 0,55 metros.

#### **ARTICULO 70°. Iluminación y Ventilación por logia, pórtico o porche**

La iluminación y ventilación natural de locales habitables o de trabajo realizada a través de logias, pórticos, porches o todo otro avance de cubierta o cuerpo volado mayor a 1 metro sobre el plano de la abertura de los mismos, deberá cumplir con las siguientes condiciones, de acuerdo a las características de los espacios abiertos, cubiertos.

a.- Logia con continuación de los lados laterales del local, cerrados

$i \geq 1/10a$  para  $p \leq h$

$i \geq 1/6a$  para  $h \leq p \leq 2h$  siendo

i = iluminación

a = área del local

p = profundidad

h = altura de la logia

b.- Pórticos o porches, con continuación de uno de los lados del local, cerrado:

$i \geq 1/10a$  para  $p \leq h$  e

$i \geq 1/6a$  para  $h \leq p \leq 2h$  y

**$d \leq 1,00$  metro**

siendo

i = iluminación

a = área del local

p = profundidad

d = distancia de la abertura a lado abierto

h = altura del local

c.- Pórticos o porches, con 3 lados abiertos

$i \geq 1/10a$  para  $p \leq 2h$

siendo

i = iluminación

a = área del local

p = profundidad

h = altura del local

En todos los casos,

1. el ancho de la superficie iluminante deberá ser mayor o igual a la profundidad,

2. la fuente de iluminación deberá provenir de fachadas o patios abiertos,

3. la ventilación (v) deberá ser igual o mayor al 50% de la iluminación ( $v \geq 0,50 i$ ).

La profundidad máxima de una habitación desde la parte externa de la logia, medida perpendicular a la fuente de luz natural, será de 7,50 metros. Para mayores profundidades, el ancho del local deberá ser mayor o igual a 2/3 de la profundidad proyectada y la iluminación natural mayor o igual a 1/6 del área del local ( $i \geq 1/6a$ ).

Para mayores profundidades, el ancho del local deberá ser mayor o igual a 2/3 de la profundidad proyectada.-

#### **ARTICULO 71º. Iluminación y ventilación de baños**

Los baños, en general, no requerirán iluminación obligatoria.

La ventilación de baños individuales será 0,03 metros cuadrados, con un mínimo de 0,12 metros de lado.

En baños colectivos el área de ventilación será de 0,03 metros cuadrados por inodoro.

Cuando se dispongan sistemas electromecánicos de ventilación los mismos deberán asegurar una renovación de aire mínima de 6 volúmenes por hora.

#### **ARTICULO 72º. Iluminación y ventilación de cocinas**

Las cocinas de las viviendas deberán tener iluminación y ventilación natural a través de una abertura de 0,40 metros cuadrados, mínimo.

Las cocinas en locales con actividad gastronómica deberán contar con equipamiento mecánico de extracción y conductos de humos y vapores vigilando disposiciones y parámetros de ubicación sobre cubiertas, que se establecen.

#### **ARTICULO 73º. Ventilación de baños por ductos verticales**

Los servicios higiénicos interiores de edificios de viviendas colectivas en altura, podrán ventilarse por ductos verticales comunes, de 0,50 metros cuadrado de superficie con lado mínimo de 0,50 metros, y mediante aberturas móviles, de 2 decímetros cuadrados mínimo. Los mismos deberán sobresalir 1,20 metros sobre azotea o cubierta próxima más alta, próxima. En caso de azoteas transitables y terrazas, dicha altura deberá ser mayor o igual a 2,00 metros. Cuando a dichos ductos se incorporen columnas de desagües, deberá incrementarse el área de los mismos manteniendo sección libre para ventilación.

#### **ARTICULO 74º. Ventilación individual de baños, por conductos**

Los baños podrán ventilarse en forma individual, por conductos verticales de 3 decímetros cuadrados de sección, con un lado mínimo de 0,12 metros. La abertura al ducto tendrá una sección mínima igual a la sección de ventilación del conducto. Toda comunicación horizontal con el mismo será menor o igual a 1,50 metros. Sobre azotea sobrepasará una altura mínima de 1,20 metros y 2,00 metros como mínimo cuando la misma sea transitable.

La ventilación individual de baños podrá realizarse por medio de extracción mecánica, a través de conducto de 100 milímetros de diámetro mínimo.

#### **ARTICULO 75º. Ventilación de baños por conducto colectivo**

Las ventilaciones de individuales de baños en vertical podrán disponerse de manera de acoplarse a colector común en columna.- La longitud vertical del conducto individual será equivalente a la diferencia de altura de un piso, previo a su conexión la columna colectora. El conducto colector tendrá una sección horizontal continua de 8 dm<sup>2</sup> y un lado de 0.20 metros pudiendo ventilar hasta dos baños por piso o nivel. Sobre azotea sobrepasará una altura similar para la estipulada para conductos individuales.

#### **ARTICULO 76º. Iluminación y Ventilación de cocinas interiores en vivienda**

Se autorizará la iluminación y la ventilación de las cocinas interiores a través de otro local perteneciente a la misma unidad habitacional, cuando la vinculación entre ambos locales sea total, el vano que sirve de iluminación y ventilación tenga un área mínima de 2 m<sup>2</sup> vidriada y una superficie libre móvil de 1.00 m<sup>2</sup>. La evacuación de humos y vapores se realizará a través de una campana y ducto individual de 30 x 30 cm. de sección, con extracción natural o forzada.

## **CAPITULO X:** **VIVIENDA**

#### **ARTICULO 77º. Programa de la vivienda**

Toda vivienda estará compuesta, como un mínimo, de 3 ambientes diferenciados en uno con destino integrado de Estar, Comedor y Cocina; Dormitorio y Baño.

Los Dormitorios serán independientes entre sí, no pudiendo constituir local de paso a otra habitación o baño, salvo de ser única habitación.

El área útil mínima del Estar Comedor, quedará relacionada con el número de dormitorios de la vivienda:

Para viviendas de 1 Dormitorio: 14 metros cuadrados

Para viviendas de 2 Dormitorios 16 metros cuadrados

Para viviendas de 3 Dormitorios: 18 metros cuadrados

Para viviendas de 4 o más Dormitorios: 20 metros cuadrados

El ancho mínimo de la habitación será de 2,50 metros.

Cuando al "estar" se encuentre integrada la cocina, deberá contemplarse un incremento del área en 2 metros cuadrados, a las dimensiones mínimas estipuladas.

En toda vivienda es exigible un dormitorio principal de superficie mínima de 10 metros cuadrados, en cuya

superficie se pueda inscribir un círculo de diámetro 2,50 metros.

Lo restantes dormitorios de la vivienda deberán tener un área libre de 7,00 metros cuadrados, en cuya superficie se pueda inscribir un círculo de 2,00 metros de diámetro.

Serán de autorización la disposición de una habitación mayor o igual a 6 metros cuadrados, integrada en un mínimo del 75% con otro ambiente de la vivienda por su lado mayor, el que se identificará como "medio dormitorio".

La cocina y los baños que integren la vivienda se regularán en superficie y disposición según se establece.

La profundidad máxima de una habitación, medida perpendicular a la fuente de luz natural, será de 7,50 metros. Para mayores profundidades, el ancho del local deberá ser mayor o igual a 2/3 de la profundidad proyectada.

#### **ARTICULO 78°. Altura de Locales**

La altura mínima de locales habitables será de 2,40 metros (dos metros con cuarenta centímetros). Se permitirá un descenso parcial de losa de techo de hasta el 10% de la superficie del local, o atravesamiento de vigas, con una altura mínima de 2,20 metros.

En las cubiertas inclinadas se requerirá una altura promedio de 2,40 m (dos metros con cuarenta centímetros) con un mínimo de 2,00 metros. Espacios remanentes, con alturas menores no se considerarán ni computarán como "habitables"

Los baños, cocinas, despensas, vestíbulos y circulaciones en general, tendrán una altura mínima de 2,20 mts. (dos metros veinte centímetros).

Los locales de servicio, como garajes, salas de máquinas y depósitos podrán tener una altura mínima de 2,10 (dos metros diez centímetros).

#### **ARTICULO 79°. Tolerancias de Menor Cuantía**

Cuando por razones de proyecto de obras de reforma, ampliación o regularización de edificaciones existentes, no sea posible el cumplimiento estricto de parámetros mínimos de regulación establecidos en el presente título, se podrá admitir tolerancias del 5 % (cinco por ciento) en medidas lineales y de superficie, las cuales podrán beneficiar hasta en 2 (dos) tolerancias por unidad locativa, siempre que no afecten la higiene ni funcionalidad del local en que se aplica.

#### **ARTICULO 80. Cocinas**

Toda vivienda debe poseer una cocina con una superficie mínima de 4 metros cuadrados, y lado mínimo de 1,60 metros. Cuando la cocina se encuentre vinculada a otro ambiente con una abertura libre mayor o igual a 2/3 en el muro divisorio, común, podrá tener una superficie mínima de 3 metros cuadrados con un lado mínimo de 1,50 metros. Cuando se incorpore a la cocina funciones de lavadero y tendedero, se incrementará ésta en 2 metros cuadrados.

Revestimiento de cocinas: será impermeable y lavable. Tendrá un alto mínimo de 0,60 metros sobre mesada, cocina y pileta. Las juntas asegurarán estanqueidad.

#### **ARTICULO 81°. Servicios higiénicos en la vivienda**

Toda vivienda deberá tener, al menos, un baño con instalación de "lavatorio", "inodoro" y "ducha" como mínimo.-

Los baños de la vivienda se clasificarán en:

##### **a) Baño principal (obligatorio)**

Las dimensiones mínimas son: lado mínimo 1,40 metro, superficie 3 metros cuadrados, y alto 2,20 metros. Se admitirá que el baño principal posea 1,20 metro de ancho y 3 metros de superficie mínima cuando:

I) los artefactos sanitarios se dispongan en línea continua sobre su lado mayor, o cuando,

II) accediendo por el mayor de los lados, el inodoro y el bidet se ubiquen en uno de los lados menores (1,20 mts).

##### **a) Baño secundario**

A partir de la existencia de un baño principal, se podrá contemplar un baño secundario con dimensiones mínimas de lado 1,00 metro y superficie 2 metros cuadrados, con un máximo de 3 aparatos.-

##### **b) Toilete**

Se definirán como "toilette", los recintos sanitarios con instalación de hasta 2 aparatos máximo (lavatorio e inodoro o ducha), los que poseerán un área mínima de 1,20 metros cuadrados, con lado mínimo de 0,80 metros. Cuando los mismos se ubiquen debajo del plano inclinado de una escalera, la altura mínima sobre el lado del inodoro será de 1,50 metros.

Uno de los servicios higiénicos de la vivienda deberá permitir un área de giro de diámetro 1,50 metros .

Revestimiento de baños y/ó toilette: será impermeable y lavable. Tendrá un alto mínimo de 1,80 metros. Las juntas asegurarán estanqueidad.

#### **ARTICULO 82°. Circulación interna en la vivienda**

En el interior de toda vivienda el ancho mínimo de pasaje de circulación será de 0,90 metros.

### **ARTICULO 83°. Acceso individual a la vivienda**

El ancho de la circulación externa de acceso a una vivienda individual, en planta baja o planta alta, será de 1,20 metros hasta una longitud máxima de 6 metros.

Para mayor longitud la circulación será de 1,40 metros de ancho.

### **ARTICULO 84°. Circulaciones horizontales comunes**

En las viviendas colectivas, las circulaciones horizontales comunes, tendrán un ancho mínimo de acuerdo a las unidades servidas de:

a) hasta 4 viviendas: 1,20 metros.

b) más de 4 viviendas: 1,40 metros.

En todas las circulaciones establecidas en el presente artículo se debe prever un espacio de maniobra libre de obstáculos que posibilite inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro donde sea necesario.

### **ARTICULO 85°. Rellano o Palier**

Los rellanos o palier comunes a escaleras y ascensor de servicio deberán tener, en su frente, un ancho mínimo de 1,50 metros.

En la planta baja o acceso principal, el ancho mínimo de la circulación horizontal, frente al ascensor, será de 1,50 (un metro cincuenta).

### **ARTICULO 86°. Aberturas en Circulaciones Comunes**

Las aberturas colocadas en los extremos o cualquier parte del desarrollo de las circulaciones comunes, deberán tener un ancho mínimo de 0,90 metros, libre.

### **ARTICULO 87°. Iluminación de circulaciones**

Las circulaciones horizontales de uso común en edificios colectivos, estarán iluminadas como mínimo cada 15 metros de distancia por medio de patio reglamentario o caja de escalera iluminada desde patio exterior. Cuando la caja de escaleras se ilumine en forma cenital, las distancias máximas precedentes se reducirán a 10 metros. El vano que sirva de iluminación a pasajes, corredores y galerías, tendrá una superficie mínima de 1/20 (un vigésimo) del área a iluminar, con un mínimo de 0,40 metro cuadrados. Es obligatoria la iluminación artificial de dichas circulaciones comunes.

## **CAPITULO XI:** **LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES**

### **ARTICULO 88°. Clasificación de locales**

Los distintos espacios físicos que componen las áreas de actividad de los emprendimientos comerciales e industriales se clasifican en:

Locales de Trabajo

a) Locales de Venta

b) Locales Administrativos

c) Locales de Depósito

d) Locales Complementarios

### **ARTICULO 89°. Locales de trabajo**

Se identifican como "locales de trabajo" los espacios físicos principales afectados en forma permanente al desarrollo de una actividad humana de esfuerzo, tanto en el ámbito comercial como en el industrial.-

Dichos locales deben cumplir con los siguientes requisitos:

a) Altura. Cerramiento o cielorraso horizontal: 3,00 metros, mínimo. Cerramiento o cielorraso inclinado: promedio 3 metros de alto, mínimo 2,50 metros;

b) Superficie útil de trabajo: 2 metros cuadrados por persona;

c) Cubaje: 10 metros cúbicos por persona;

d) Los locales en semi subsuelo podrán considerarse como locales de trabajo, siempre que la altura del antepecho de las aberturas de iluminación y ventilación se encuentren sobre los 3/5 de la altura y cumpla con condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

Los locales en subsuelo no son de autorización como locales de trabajo, salvo aquellos que por su naturaleza requieran condiciones específicas dadas por ambientes subterráneos.

Los requisitos constructivos a cumplir son:

**Pavimentos:** homogéneos, no resbaladizos y de fácil limpieza

**Muros:** regulares y de fácil limpieza

**Revestimientos:** de material cerámico impermeable, pinturas epoxi, estucado y todo otro material de similar comportamiento higiénico, alto mínimo 2,00 metros. Las juntas asegurarán estanqueidad.

**Puertas:** permitirán estanqueidad y capacidad de paso.

**Ventanas:** permitirán capacidad suficiente de iluminación, ventilación y estanqueidad.

**Cielorraso:** en locales de trabajo acotados con cubierta liviana se requerirá cielorraso aislante y de superficie impermeable.

**Pasillo principal:** ancho mínimo 1,20metros, hasta 50 obreros.

Aumenta 0,50metros cada 50 obreros adicionales.

Se debe prever un espacio de maniobra libre de obstáculos que posibilite inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro donde sea necesario.

**Pasillos secundarios:** ancho mínimo 1,00metro.

**Puerta de Salida:** Apertura al exterior, Ancho mínimo 120metros, Fórmula:  $a > (1+N/200) \times 1,20$ .

**Ventilación Natural:** reglamentaria.

**Ventilación Forzada:** en trabajos sedentarios, 6 renovaciones/hora., en trabajos con esfuerzo físico, 10 renovaciones/hora.

#### **ARTICULO 90°. Locales de Venta**

Se identifican como "locales de venta" a aquellos locales en que se desarrollan actividades de comercialización de mercadería, en forma directa en que predomina el área de asistencia de público, o en forma indirecta en que el área de transacción o depósito.

Dichos locales deben cumplir, además de los requisitos constructivos exigidos para locales de trabajo, con:

a)Alto mínimo de 3,00 metros para superficie de venta mayor a 15 metros cuadrados.

b)Alto mínimo de 2,60 metros para superficie menor o igual a 15 metros cuadrados.

El área mínima de un local de ventas será de 5 metros cuadrados, con un mínimo de 2 metros de ancho.

Los locales destinados a kioscos, en predio privado, tendrán un área mínima cerrada de 3 metros cuadrados; los kioscos ubicados en la vía pública tendrán un área máxima de 3 m<sup>2</sup>, dicha área estará condicionada al estudio del emplazamiento del mismo.

#### **ARTICULO 91°. Locales Administrativos**

Se identifican como tales aquellos locales en que se desarrollan actividades de administración y/ o servicios profesionales, caracterizados por realización de tareas sedentarias.

Altura 2,40 metros mínimo en locales de hasta 15 metros cuadrados de superficie.

Altura 2,80 metros mínimo en locales mayores a 15 metros cuadrados de superficie.

#### **ARTICULO 92°. Locales de Depósito**

Se identifican como locales de depósito, a aquellos espacios físicos destinados a almacenaje de materias primas o productos elaborados, en que pueden desarrollarse tareas ocasionales, o no.

La altura mínima del local será de 2,20 metros.

Se requerirá ventilación forzada o natural con un mínimo de 1/40 de la superficie del local.

Cuando el destino principal del local implique depósito y logística de distribución de mercadería, con permanencia de personal, será exigible iluminación y ventilación reglamentaria como local habitable, también iluminación natural-artificial.

#### **ARTICULO 93°. Locales Complementarios**

Se identifican como locales complementarios a los locales de servicio del personal, obrero o administrativo.

Lo constituyen los servicios higiénicos, vestuarios, duchas, comedores, cocinas, tisanerías, etc.

Los revestimientos requeridos en los locales complementarios tendrán una superficie impermeable a partir de materiales aptos para ello, debiendo tener una altura mínima de 2.00 metros.

#### **ARTICULO 94°. Aislaciones de cubiertas**

En los locales de trabajo y de uso administrativos deberá asegurarse la aislación térmica y húmedica de la cubierta, acorde a los parámetros de higiene y habitabilidad de dichos locales. La disposición de cubiertas livianas requerirá la ejecución de cielorrasos adosados que cumplan con dichas disposiciones. En locales de trabajo que lo requieran y los locales complementarios, los cielorrasos adosados deberán ser de superficie lavable.

## **CAPITULO XII:** **SERVICIOS E INSTALACIONES**

#### **ARTICULO 95°. Objeto**

El objeto del presente capítulo, es definir las características y requisitos mínimos de los locales complementarios destinados a servicios higiénicos e instalaciones para uso de personal de trabajo y uso público, en locales de concurrencia tanto masiva como restringida.

#### **ARTICULO 96°. Servicios Higiénicos de uso público**

La disponibilidad de los servicios higiénicos, será en términos generales, de un baño (Unidad Básica) por sexo, permitiéndose, en forma restringida y de acuerdo a las características de funcionamiento del local y personal afectado, la disposición de un baño de uso mixto. En ninguna de estas consideraciones se contempla la disposición de espacio o compartimiento de ducha.

#### **ARTICULO 97°. Parámetros Dimensionales de referencia**

**Unidad básica:** 2 Artefactos (inodoro más lavatorio)

- a.1. Área mínima: 2,40 metros cuadrados
- a.2. Ancho mínimo: 1,20 metro lineal
- a.3. Alto mínimo: 2,20 metro lineal

**Unidad 3 Artefactos, compartimentado:** (inodoro+lavatorio+ducha/inodoro+lavatorio+mingitorio)

Área mínima: 3,00 metros cuadrados

Ancho mínimo: 1,50 metros

**Gabinete de inodoro compartimentado, mínimos:** ancho 0,80 metros, superficie 0,96 m<sup>2</sup>.

Por cada gabinete adicional que se incorpore se incrementará el área en 1,50 metros cuadrados mínimo.

**Duchero:** cuando el uso de los servicios higiénicos esté destinado a personal de trabajo que requiera duchero, las dimensiones mínimas del espacio individual serán de ancho 0,80 metros y superficie 0,64 metros cuadrados, cuando el mismo sea abierto en su frente. Cuando los mismos se constituyan en compartimentos cerrados, tendrán iguales condiciones mínimas que los gabinetes de inodoros.

**Iluminación y Ventilación:** rigen parámetros especificados en capítulo expreso.

### **ARTICULO 98°. Servicios Higiénicos en locales comerciales**

Los servicios higiénicos para personal de trabajo en locales comerciales contemplarán baños mixtos o independientes de acuerdo a las siguientes consideraciones mínimas:

- De 1 a 5 empleados, Baño Mixto compuesto por 1 Inodoro más 1 Lavatorio, no compartimentado obligatoriamente (mínimo).
- De 6 a 15 empleados, baños para ambos sexos, se dispondrán obligatoriamente independientes. (1 Lavatorio más un inodoro compartimentado por sexo).
- De 6 a 15 empleados de un sexo, se dispondrá de un baño con Lavatorio e Inodoro compartimentado.
- Cuando se supere los 15 empleados de un mismos sexo, se incorporará un inodoro adicional compartimentado por cada 15 empleados o fracción, en más, y un lavatorio cada 30 empleados o fracción. En baño de hombres, se podrá sustituir 1 mingitorio cada 2 Inodoros.

### **ARTICULO 99°. Servicios Higiénicos en Industrias y Grandes Superficies**

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

#### **a) Baños destinados a Hombres:**

- a.1. de 1 a 15 empleados, 1 Inodoro más 1 lavatorio más 1 mingitorio
  - a.2. de 16 a 100 empleados, 1 Inodoro más 1 lavatorio más 1 mingitorio, cada 15 personas o fracción
  - a.3. de 101 a 200 empleados, 1 Inodoro más 1 lavatorio más 1 mingitorio, cada 20 personas o fracción
  - a.4. más de 200 empleados, 1 Inodoro más 1 lavatorio más 1 mingitorio, cada 25 personas o fracción
- Para más de 15 empleados, se podrá sustituir 1 mingitorio cada 2 Inodoros

**b) Baños destinados a Mujeres:** Baños independientes obligatoriamente, compuestos por 1 Inodoro más 1 lavatorio, según escala de valoración por cantidad de empleadas aplicada en literal a).

### **ARTICULO 100°. En escritorios, locales de galerías y kioscos**

Los servicios higiénicos destinados a escritorios, oficinas, locales menores de galerías, kioscos y similares podrán ser independientes por unidad o compartidos en baterías de baños agrupados, de acuerdo a la siguiente disposición:

- 1. En locales con servicios individuales, 1 Inodoro más 1 lavatorio por unidad (módulo básico), con compartimiento de inodoro, opcional.
- 2. En locales agrupados, 1 Inodoro más 1 lavatorio por servicio higiénico, por sexo, hasta 6 unidades. Para mayores cantidades de unidades, estos últimos contemplarán 1 gabinete con inodoro adicional por cada 3 unidades complementarias o fracción, y un lavatorio cada 5 inodoros, por baño.

### **ARTICULO 101°. En sala de espectáculos Públicos**

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

#### **□ Capacidad hasta 100 espectadores**

- b.1. Hombres, 1 inodoro compartimentado, más 1 lavatorio, más 1 mingitorio.
- b.2. Mujeres, 1 inodoro compartimentado, más 1 lavatorio.

#### **□ Capacidad de 100 a 300 espectadores**

- c.1. Hombres, 2 inodoros compartimentados, más 1 lavatorio, más 1 mingitorio.
- c.2. Mujeres, 2 inodoros compartimentados, más 2 lavatorios.

**□ Capacidad mayor a 300 espectadores:** se incrementará 1 inodoro y 1 lavatorio por baño, por cada 300 espectadores o fracción, adicional.

Los servicios higiénicos contarán con un gabinete accesible por batería de baño, por sexo, para locales con capacidad mayor a 100 espectadores. En locales con capacidad hasta 100 espectadores, se requerirá en condiciones de accesibilidad 1 gabinete en el baño de damas, preferentemente.

Quedan excluidos del presente Artículo, los locales bailables considerados en el Capítulo XVII

### **ARTICULO 102º. En bares y servicios gastronómicos**

Los servicios higiénicos de uso público en bares, restaurantes, confiterías y usos similares con atención en el local, se regirán por las siguientes consideraciones: 1 baño por sexo

□ Hasta 5 mesas:

- b.1. Hombres, 1 inodoro compartimentado más 1 lavatorio, más 1 mingitorio
- b.2. Mujeres, 1 inodoro compartimentado más 1 lavatorio

□ Más de 5 mesas:

- c.1. Hombres, 2 inodoros compartimentado más 2 lavatorios, más 2 mingitorios
- c.2. Mujeres, 2 inodoros compartimentado más 2 lavatorios

### **ARTICULO 103º. En locales de Enseñanza**

Los servicios higiénicos a destinar en locales de enseñanza, para alumnos se regirán por características parámetros de sexo, cantidad de alumnos y/o salones de clase, según se detalla:

- a) Varones: exclusivamente: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 bebedero por cada 25 alumnos o fracción, o cada aula.
- b) Niñas: exclusivamente: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 bebedero por cada 25 alumnos o fracción, o cada aula.
- c) Mixtos: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 bebedero por cada 80 alumnos o fracción, o cada 2 aulas.

Los servicios higiénicos contarán con un gabinete accesible por batería de baño, por sexo. En locales con capacidad hasta 100 alumnos, se requerirá en condiciones de accesibilidad 1(un) gabinete en el baño de niñas, preferentemente.

Los servicios higiénicos destinados a personal docente y servicios, se regirán con parámetros mínimos asimilados descriptos para actividad en Comercios y Talleres.

En locales de carácter de "jardín o guardería" (CEIPS) los SS.HH se regirán por dicha norma.

### **ARTICULO 104º. Exigencias de Vestuarios y Duchas**

En toda actividad industrial en que se empleen 10 o más operarios de un mismo sexo, será exigible la disposición de local de vestuario. En casos de empleo de operarios de ambos sexos, se requerirá vestuarios separados.

#### **ARTICULO 105º. Vestuarios**

Los locales destinados a vestuarios serán exigibles a partir de 10 o más operarios de un mismo sexo, debiendo contemplar:

- a) Estar anexo a servicios higiénicos, independientes de los locales de trabajo.
- b) Área: mínimo 5,00 metros cuadrados, aumentando 0,50 metro cuadrado por operario adicional
- c) Ancho: mínimo 2,00 metros
- d) Alto: mínimo 2,20 metros
- e) Iluminación: natural no obligatoria, artificial mínimo 100 luxes
- f) Ventilación:
  - e.1. Natural: abertura móvil, mínimo 0,40 metro cuadrado.
  - e.2. Por ducto: sección 0,04 metros cuadrados, lado mínimo 0,12 mts, longitud máxima 3,00 mts.
  - e.3. Forzada: ventilación mecánica, 6 renovaciones por hora.

Los espacios de ducheros, abiertos o compartimentados, no se incluyen en el área mínima.

#### **ARTICULO 106º. Duchas**

Las duchas son exigibles, como complemento de vestuarios, a razón de 1 cada 5 operarios o fracción, las cuales deberán contar con suministro de agua caliente y tendrán dimensiones mínimas de gabinete establecidas precedentemente.

#### **ARTICULO 107º. Comedores**

En locales industriales y comerciales de grandes superficies, se exigirá comedor para personal cuando se ocupe más de 30 operarios, o más de 5 operarios que realicen horario continuo, y que cumplan con:

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

#### **ARTICULO 108º. Cocina**

Cuando se elaboren comidas para el personal, se exigirá un área destinada a cocina, la cual deberá contemplar mínimos de: 4,00 metros cuadrados de superficie, 1,60 metros de lado o ancho y 2,20 metros de alto.

Cuando no se elabore comida, deberá preverse un espacio equipado para calentar los alimentos y limpieza de utensilios.

#### **ARTICULO 109º. Tizanería**

Se definirán como Tizanería a los espacios de mesadas y piletas, de usos de apoyo e higiene de alimentos,

bebidas y utensilios, con exclusión de elaboración de comidas. De ubicarse en local independiente, no podrá tener más de 3,00 metros cuadrados de área afectada, y con un lado mínimo de 1,00 metro.

#### **ARTICULO 110°. Funcionalidad y Principio de adaptabilidad**

En locales de acceso de público se requerirá en condiciones de accesibilidad 1 gabinete en el baño de damas, preferentemente, en general.

En todos los locales establecidos en el presente artículo se debe prever un espacio de maniobra libre de obstáculos que posibilite inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, y un espacio de aproximación y transferencia libre de obstáculos de 0,80 metros de ancho y 1,20 metros de longitud.

Los proyectos de edificaciones que contemplen: actividades comerciales, de servicio, de uso público y conjuntos habitacionales, en general, deberán prever la adaptabilidad futura de las mismas para el eventual uso de personas con capacidades disminuidas, en el marco de las disposiciones existentes sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

Constituirá expresión de adaptabilidad de las edificaciones e instalaciones la consideración, en el proyecto de arquitectura, de parámetros básicos de acceso, movilidad y servicios en áreas particularmente definidas, con valores mayores a los establecidos en la presente, y dentro de las necesidades para el acondicionamiento futuro, con el mínimo de costos.

## **CAPITULO XIII: CENTROS COMERCIALES**

#### **ARTICULO 111°. Parámetros dimensionales**

La circulación principal interior de los centros comerciales tendrá, de acuerdo a su desarrollo:

1. para longitud total lineal, hasta 20 metros, altura de 3,00 metros y ancho 2,50 metros, ambos "mínimos".
2. para longitud mayor a 20 metros, o tramos menores quebrados mayores a 45°, altura 4,00 metros y ancho 3,00 metros, ambos "mínimos".

Los locales comerciales que se incluyan, tendrán una superficie mínima de 3 metros cuadrados y una altura mínima de 2,40 metros para superficies de hasta 25 metros cuadrados.- Para superficies mayores, la altura mínima será de 3,00 metros. Los entrepisos que se proyecten o realicen deberán mantener dicha altura mínima a nivel de acceso, y una altura mínima libre de 2,20 metros en área destinada a depósito, al igual que subsuelos para dicho destino.

#### **ARTICULO 112°. Ventilación**

Se realizará, preferentemente, ventilación natural cruzada. No obstante, se permitirá la asistencia de equipos mecánicos de circulación de aire que aseguren 6 renovaciones del volumen de aire de la circulación por hora. Los locales interiores, asegurarán igual volumen de renovación, referido a su área propia.

## **CAPITULO XIV: HOTELES, APART HOTELES Y SIMILARES**

#### **ARTICULO 113°. Definición**

Se define como Hoteles, Apart Hotel y similares a todos aquellos módulos de habitación transitoria, integrados a servicios dependientes, conformados en uno o más edificios, funcionando bajo una misma administración.

#### **ARTICULO 114°. Requisitos a cumplir**

Los Hoteles, Apart Hotel y similares deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Estacionamientos: 1 espacio de estacionamiento por cada 50 metros construidos o fracción.

Unidad de Habitación:

Área mínima, 10 metros cuadrados

Lado mínimo, 2,80 metros

Altura mínima, 2,60 metros

Servicios Higiénicos:

Individuales por habitación

Área mínima, 3,00 metros cuadrados

Artefactos, mínimo Inodoro, Bidet, Lavatorio y Ducha

Comunes de uso público

1 módulo básico por sexo (Inodoro y Lavatorio)

Comunes de uso de las habitaciones

Hasta 10 camas 1 por sexo (módulo básico más ducha)

De 11 a 25 camas 1 por sexo (módulo básico con 2 inodoros+ 1 ducha)

Cada 25 camas adicionales o fracción se incrementa 1 inodoro más 1 lavatorio, más 1 ducha, por baño, por sexo.

### Iluminación y Ventilación:

La iluminación mínima exigible será la equivalente al 10% del área de la habitación, y la ventilación mínima equivalente al 5% de la misma.

### Puertas

Las puertas principales de acceso de público desde el exterior, tendrán 1,20 metros de ancho. Las puertas interiores, asegurarán un ancho libre mínimo de 0,90 metros.

### Escaleras y Circulaciones

Las escaleras y las circulaciones de accesos a las habitaciones, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

### Accesibilidad

Los accesos y las circulaciones de uso público deben contemplar parámetros de accesibilidad para personas con discapacidad. Uno de los servicios higiénicos de uso público deberá contemplar dimensiones y equipamientos establecidos por la normativa de regulación.

### Energía Solar Térmica

Será obligatorio el uso de la energía solar térmica (EST) para el calentamiento de agua de uso sanitario en todos los proyectos de este programa cuando la previsión de consumo energético para el calentamiento de agua sea igual o mayor al 20% del total de la energía utilizada por el edificio. La utilización de la EST deberá cubrir al menos el 50 % del consumo previsto para el calentamiento de agua. Deberán cumplir con los aspectos de la reglamentación específica sobre el tema.

## **CAPITULO XV:** **LOCALES BAILABLES Y SALONES DE FIESTAS**

### **ARTICULO 115°. Ámbito de aplicación**

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, son de aplicación a los recintos, abiertos, cerrados o combinados, de concurrencia masiva de público, de carácter participativo, en que se desarrollan actividades de esparcimiento, musicales y bailables, así como todos aquellos asimilables por su característica. Quedarán comprendidos dentro del ámbito de Locales Bailables, las Discotecas, Pub, Locales de Concierto de música, Salones de Fiesta y todos aquellos que desarrollen actividad bailable alguna.

### **ARTICULO 116°. Parámetros edificios**

El área específica destinada a espectáculos públicos, locales bailable y concurrencia masiva, deberán contemplar los siguientes parámetros:

1. Altura mínima de local: 3,00 metros.
2. Área útil mínima por concurrencia: 0,50 metros cuadrados por persona.
3. Iluminación Natural 1/10 de la superficie, compensable con iluminación artificial.
4. Ventilación Natural 1/20 de la superficie, compensable con ventilación mecánica (5 renovaciones por hora).
5. Aislación acústica, con parámetros de trasmisibilidad al exterior máximos tolerados por normativa.

### **ARTICULO 117°. Capacidad locativa**

La capacidad máxima habilitada de un local con destino a actividades bailables y similares, se corresponderá con el área activa destinada al público. A los efectos se calculará 0,50 metros cuadrados por persona de área de concurrencia de público. En Salones de Fiestas la capacidad máxima se calculará con una densidad de 1 metro cuadrado por persona.

### **ARTICULO 118°. Servicios higiénicos**

Los servicios higiénicos a disponer en locales bailables, se regularán conforme a la capacidad habilitada, o en su defecto éstos definirán la capacidad de locales existentes o en los que se realicen actividades permitidas, conforme a las siguientes consideraciones:

- a) Instalación mínima: 1 "módulo sanitarios básico" por sexo, constituido por un lavatorio y 2 gabinetes higiénicos, cada uno. Dichos servicios higiénicos habilitarán capacidad máxima del local de hasta 300 (trescientas) personas.
- b) Por cada 150 (ciento cincuenta) personas, o fracción adicional de capacidad, se incrementará un inodoro compartimentado por sexo.
- c) Por cada 300 (trescientas) personas adicionales, se incrementará 1 lavatorio por sexo.
- d) En servicios higiénicos masculinos se podrá sustituir 1 (un) mingitorio por cada 2 inodoros o tazas turcas.

### **ARTICULO 119°. Puertas Exteriores**

Los locales involucrados en la presente definición, deberán contar con un mínimo de 2 aberturas (una puerta de “acceso” y “salida” y otra de “emergencia”), las cuales deberán estar debidamente señalizadas. El dimensionado de las mismas se regulará por lo establecido en el Título XX de Instalaciones de Seguridad en la Edificación.

### **ARTICULO 120°. Salidas de emergencia**

Se entiende por salida de emergencia aquel cerramiento móvil que habilita la salida con facilidad al exterior del local, o vía pública por lo que deberá ser batiente de apertura hacia el exterior transitable, conectado a vía pública directamente o a través de predio privado contiguo, con la autorización certificada del propietario del mismo, libre de obstáculos y con un dintel no menor de 2,00 metros.

Para locales cuya capacidad no exceda de 400 personas se exigirá una salida de emergencia de 1,20 metros de ancho mínimo, ubicado en cerramiento preferentemente distinto al que contiene el acceso principal.

A partir de capacidades mayores, se exigirá disponer de salidas de emergencia cuyo ancho mínimo sea mayor a o igual a 1/3 del ancho del acceso principal y dispuestas de forma tal que al menos el 50% se localice en cerramiento distinto al acceso, atendándose para todas las salidas de emergencia, un ancho mínimo de 1,20 metros. Dichas características serán sin perjuicio de otras exigencias mayores que pudiera requerir la Dirección Nacional de Bomberos.

### **ARTICULO 121°. Movilidad**

Todas las puertas hacia el exterior del local recinto, deberán ser de hojas batientes, hacia el exterior.

Las puertas exteriores, en general, durante el desarrollo de espectáculos no permanecerán cerradas bajo llave u otro sistema de cierre que dificulte la apertura manual y rápida en caso de salidas de emergencias.

### **ARTICULO 122°. Escaleras**

Los locales en planta alta, o entepiso de los mismos, deberán asegurar salvar desniveles, a través de escaleras, que cumplirán con lo establecido en el Título XX “Seguridad en las Instalaciones de la Edificación”.

El ancho mínimo de las mismas serán de 1,20 metros. El ancho total de escalera, o escaleras, se tomará en consideración iguales parámetros de evaluación establecidos para puertas de evacuación.

## **CAPITULO XVI:**

### **ESCALERAS Y RAMPAS**

#### **ARTICULO 123°. Desarrollo de escaleras**

Las escaleras, en general, deberán tener sus escalones con huellas (h) y contrahuella (ch), que cumplan con la relación “2ch+h”, cuya sumatoria podrá variar entre 63 y 65 centímetros, es decir

$2ch + h =$  de 63 a 65 cm.

Siendo: “ch”, la altura o contrahuella, y

“h”, la huella

Se tomará la proyección del escalón, sin considerar la nariz.

Debe existir continuidad entre las huellas y las contrahuellas, el borde o arista debe tener un radio de curvatura máximo de 1 cm y de modo que no sobresalga del plano de la contrahuella.

#### **ARTICULO 124°. Dimensiones de los escalones**

La altura o contrahuella máxima de los escalones será:

a) en viviendas unifamiliares (interiores)  $ch \leq 18,5$  cms

b) en edificios colectivos, sin ascensor  $ch \leq 18,5$  cms

c) en edificios colectivos con ascensor  $ch \leq 19$  cms

d) en las escaleras ubicadas en espacios urbanos, las contrahuellas deben tener una altura menor o igual a 16 cm.

El ancho mínimo de la huella de los escalones será de 26 cms.

#### **ARTICULO 125°. Descansos**

Las escaleras de uso colectivo tendrán por lo menos, un descanso intermedio por cada piso que salvan, y no más de 16 escalones por tramo.

El desarrollo del descanso será por lo menos del triple de la de cada huella (3h) y de ancho igual al ancho de la escalera.

#### **ARTICULO 126°. Escaleras compensadas o curvas**

Las escaleras curvas o poligonales serán compensadas. Las huellas marcadas sobre la línea de giro trazada a 0,50 metros del limón menor, tendrán un ancho mínimo que cumpla con la relación “2ch+h” precedente referida. El ancho mínimo del escalón en el limón no será inferior a 0,12 metros.. El proyecto

de estas escaleras será acompañado de un detalle de proyección en planta a escala 1.25.

#### **ARTICULO 127°. Ancho de escaleras**

El ancho mínimo de las escaleras será:

- a) en viviendas unifamiliares, entre muros: 0,90 m.
- b) en viviendas unifamiliares, con 1 lado libre: 0,80 m.
- c) edificios de uso colectivo con ascensor: 1,00 m. (de servicio)
- d) edificios de uso colectivo, sin ascensor: 1,20 m. (principal)

#### **ARTICULO 128°. Paso o Altura libre**

En escaleras principales, el "paso" o "altura libre" será mayor o igual a 2,10 metros.

En escaleras secundarias, el "paso" o "altura libre" será mayor o igual a 2,00 metros.

En ambos casos la altura de paso se medirá desde la nariz del escalón.

#### **ARTICULO 129°. Iluminación de Escaleras**

Las escaleras en edificios de viviendas colectivas hasta 4 niveles deberán tener luz directa de patios, patiecillos, jardines, etc., por intermedio de vanos que den en conjunto una superficie iluminada de un decímetro (1/10) del desarrollo superficial de la escalera. Se permitirá iluminación cenital de la escalera por el ojo de la misma a través de una superficie cenital iluminante vidriada en dos (2) m<sup>2</sup> de área como mínimo, bajo las siguientes condiciones:

a) el ojo libre iluminante tendrá un mínimo de 1m.c. (un metro cuadrado) de área y lado 0,50 metros siendo la baranda totalmente calada.

b) se podrá sustituir el ojo central de la escalera por un espacio vacío integrado a la caja de escalera, situado en uno de sus lados, siempre que éste tenga las medidas mínimas precedentes y poseer barandas caladas totalmente.

En caso de optarse dicha iluminación y ventilación natural para edificios de mayor altura, con ascensor, el ojo iluminante se debe aumentar 0.15 m<sup>2</sup> de área y 0.05 metros de lado por cada piso o nivel.

En los edificios en altura con ascensor, en general, podrá prescindirse de la iluminación natural en la caja de escalera de servicio, condicionado a:

a) disponer de iluminación artificial eléctrica, de intensidad adecuada, en todo el desarrollo de la caja de escalera, con accionamiento automático desde el acceso a la escalera y desde las unidades cuando correspondiera

b) poseer sistema de iluminación de emergencia y,

c) dotar de ventilación de la caja de escalera a través de un ducto de 4 decímetros cuadrados de sección con rejilla de igual sección en cada nivel.

A los efectos de la iluminación natural, las escaleras de viviendas individuales, bastará que estén en contacto con un local bien iluminado.

#### **ARTICULO 130°. Escaleras Secundarias**

Las escaleras secundarias para servir locales como altillos, sótanos, miradores, etc., podrán tener escalones de 0,20 por 0,20 metros y un ancho de 0,55 metros como mínimo cuando lleve baranda en uno de sus lados, y 0,75 metros cuando se halle entre muros.

Cuando con las mismas características se proyecten escaleras "caracol", las mismas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

Ancho mínimo	0,55m
Huella mínima	0,25m
Contrahuella máxima	0,20m

En el cambio de dirección (90°) de escaleras secundarias de viviendas o en edificaciones con ascensor, se autorizará un escalón a 45°, sin limón.

Cuando la escalera sirva a un único local destinado a dormitorio secundario, se permitirá que la misma tenga un ancho mínimo de 0,80 metros y sus escalones 0,26 metros de huella y 0,20 metros de contrahuella.

Las escaleras a la "marinera" sólo podrán usarse para salvar desnivel entre azoteas o subida a azoteas no transitables o para alcanzar puntos de inspección en instalaciones.

#### **ARTICULO 131°. Pasamanos y barandas**

Los distintos tramos de escalera deberán poseer protecciones que ofrezcan seguridad al usuario, a través de pasamanos y barandas (ciegas, caladas o vidriadas), las que se dispondrán a una altura mínima de 0,90 metros, medido desde la nariz del escalón. Las barandas caladas no deberán poseer huecos o vacíos mayores a 0,14 metros.

En viviendas unifamiliares y escaleras interiores de unidades de edificios colectivos, se permitirá, bajo la responsabilidad del usuario, contemplar hasta 8 escalones sin una de sus barandas, condicionado al debido pasamano total en su lado opuesto.

Las escaleras a la "marinera" tendrán un ancho mínimo de 0,40 metros, altura de escalón 0,30 metros máximo, separación del paramento vertical 0,15 metros y sólo podrán usarse para salvar desnivel entre azoteas, subida a azoteas no transitables o accesos a tanques de agua. Cuando la altura de la escalera supere los 4,00 metros, deberá adosarse protección "pasa hombre".

#### **ARTICULO 132°. Rampas para circulación peatonal**

Se considerarán como rampas a todos aquellos planos inclinados de circulación peatonal, exclusiva o compartida, que salven desniveles con pendientes mayores al 6%. Para las mismas se contemplará:

- a) pendiente máxima 12% para rampa peatonal, y 18% para rampas compartidas por peatones y vehículos.
- b) rampas o tramo; longitud máxima 15 metros, y ancho de rampa 1,00 metro mínimo.
- c) baranda de seguridad, cuando su altura supere 1 metro de altura sobre el suelo u otro plano inmediato.

Dichos parámetros no son de aplicación cuando se consideren accesibilidades para personas con discapacidades, para lo cual regirán disposiciones expresas, referidas a acondicionamiento urbano y edificaciones para los mismos.

## **CAPITULO XVII:** **MUROS**

#### **ARTICULO 133°. Muros en general**

Los muros de toda edificación que se proyecten realizar total o parcialmente separados de las divisorias, deberán distar de éstas un mínimo de 1,00 metro.

Los ángulos menores a 80 grados que formen los paramentos interiores de una habitación, se deberán rematar con chaflanes de ancho mayor o igual a 30 centímetros.

#### **ARTICULO 134°. Muro Medianero**

Los muros medianeros que sean construidos como tales, serán macizos, realizados de mampostería o similar, con un ancho mínimo de 30 centímetros.

El espesor de los muros linderos de las edificaciones destinadas a espectáculos públicos e industrias será de mampostería maciza o similar, de 30 centímetros, coincidente con la medianera o no.

#### **ARTICULO 135°. Muro divisorios**

Los muros divisorios, separativos de locales con predios linderos, serán realizados en mampostería revocada de 15 centímetros de espesor.

Los muros divisorios, separativos de predios (espacios abiertos), se realizarán en mampostería, con espesor mínimo de 12 centímetros y 2,00 metros de alto.

Cuando se proyecten cerramientos de locales con materiales livianos sobre lindero, se deberá realizar, obligatoriamente por sobre un muro divisorio, de mampostería, de características expuestas, con un alto mínimo de 3,00 metros.

#### **ARTICULO 136°. Conductos de humos**

Todo conducto de humo o chimenea de estufas, calderas y similares deberá ser totalmente vertical desde su base. En el caso de que esté sobre la divisoria del predio, la sección del conducto no afectará el espesor del muro medianero, debiendo su extremo superior quedar cerrado en el lado correspondiente al lado medianero.

La altura del mismo sobrepasara en 1,20 metros sobre el nivel de azotea o de otro paramento, dentro de un radio de 2,50 metros.

#### **ARTICULO 137°. Locales Comerciales, Industriales y de Servicio**

Los edificios comerciales, industriales y de servicio deberán ajustarse en el proyecto y ejecución de su edificación los requisitos y parámetros establecidos en la presente normativa, ordenanza de funcionamiento de Locales Comerciales e Industriales, sus reglamentaciones y toda aquella normativa que, directa o indirectamente, los contemple en forma específica.

#### **ARTICULO 138°. Cubiertas Inclinadas sobre la Vía Pública**

No podrán construirse a partir de la línea de edificación sobre la vía pública, cubiertas voladas con pendientes hacia la vereda a altura menor de 2,80 metros a contar desde el nivel medio de la misma. Las aguas que viertan dichas cubiertas serán recogidas por canalones a través de las instalaciones de desagües de pluviales internas al predio, no permitiéndose el desagüe canalizado a la vereda, ni caída libre alguna.

#### **ARTICULO 139°. Limitaciones en edificaciones**

Dentro de plantas urbanas, suburbanas y balnearios, en general, queda prohibida la construcción de edificaciones de características informales, o aquellas que por sus características constructivas, materiales, terminaciones o destino atenten contra la imagen, identidad y valores del área de implantación.

# TITULO CUARTO: INSTALACIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN

## CAPITULO XVIII:

### MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y ALCANCES

#### **ARTÍCULO 140°. Prevención de riesgos**

Las medidas de regulación de las instalaciones de seguridad de la edificación, involucran los elementos componentes de las circulaciones e instalaciones que forman parte del itinerario de evacuación del edificio, a través de las puertas de acceso y salida, las escaleras de evacuación, y demás instalaciones destinadas a dar respuestas ante situaciones críticas.

Sin perjuicio de las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional N° 333/000 de la Dirección Nacional de Bomberos sobre prevención y defensa contra siniestros en las construcciones, los edificios con destino “habitacional”, los edificios con destino “no habitacional” y aquellos que combinen ambas situaciones, deberán contemplar estas medidas de prevención en la evacuación de los mismos ante eventuales riesgos en situaciones de siniestros, según sus grados de ponderación.

#### **ARTÍCULO 141°. Ámbito de aplicación**

La presente normativa es de aplicación en:

- a) Permisos de Construcción de obra nueva, catalogadas como de “riesgo medio” y de “riesgo alto”, que se definen.
- b) Ampliaciones y reformas de edificaciones e instalaciones existentes en que, por su destino y grado de riesgo, sean exigibles alineaciones a los requisitos previstos.
- c) Toda rehabilitación de local o instalación que se incorpore, por su uso y destino, a actividades con concurrencia y asistencia masiva de público.
- d) Las edificaciones en que halla manejo de productos químicos, inflamables y explosivos en general.
- e) Los edificios con destino habitacional comprendidos en el nivel de riesgo medio y alto.

Esta regulación es sin perjuicio de las exigencias de cumplimiento de la Medidas de Prevención de Incendio” y “Habilitación” de las mismas que otorgue la Dirección Nacional de Bomberos.

#### **ARTÍCULO 142°. Grados de riesgos**

A los efectos de evaluar y considerar la correspondencia y aplicación de medidas de prevención de riesgos de accidentes en las edificaciones, se establece una escala de situaciones, de uso y constructivas, que definen las exigencias y aplicación de estas disposiciones.

Las consideraciones de prevención que se establecen en la presente normativa serán de aplicación en todas aquellas edificaciones que se catalogan como de “riesgo medio” y “riesgo alto”, según se definen en cuadro adjunto.

La respuesta a los riesgos en el uso de la edificación, en bloques de viviendas colectivas, (riesgo medios y riesgo alto) se realizará a través de la consideración de parámetros de niveles de altura de la construcción, flujo de evacuación en caso de siniestros a través del adecuado tratamiento de las escaleras, circulaciones del itinerario de salida y evacuación fuera del edificio

Las edificaciones que tengan delimitada una zona catalogada como de “riesgo alto”, deberán estar aisladas físicamente de las demás zonas de menor riesgo, ya sean del mismo inmueble, o predio lindero. La aislación requerida estará constituida por un espacio de separación o barreras, acorde a las características de los productos o materiales que se manejen o depositen.

#### **CUADRO 1: GRADOS DE RIESGOS**

##### **a) EDIFICIOS HABITACIONALES**

USO RESIDENCIAL  
U OFICINAS

##### **BAJO**

HASTA  
4 NIVELES

(Categorías I-II  
Decreto 333/000)

##### **MEDIO**

MAYOR A  
4 NIVELES Y  
MENOR A  
8 NIVELES

(Categorías III  
Decreto 333/000)

##### **ALTO**

MAYOR A 8  
NIVELES

(Categorías IV  
Decreto 333/000)

<b>b) EDIFICIOS NO HABITACIONALES</b>	<b>BAJO</b>	<b>MEDIO</b>	<b>ALTO</b>
ALTURA EN METROS	-	< a 25 mts.	> a 25 mts.
PERSONAS QUE LO OCUPAN	< de 15	> de 15, < de 250	> de 250
ÁREA EDIFICADA	< de 300 m2	> de 300 m2, < de 3000 m2	> de 3000 m2
COMBUSTIBLES E INFLAMABLES	< de 250 (lts/kg)	> de 250 < de 1000 (lts/kg)	> 1000 (lts/kg)
<b>c) EDIFICIOS CON USOS COMPARTIDOS</b>	El grado de riesgo se definirá con la contemplación conjunta (a-b) de parámetros permisibles establecidos		

#### **ARTÍCULO 143°. Medidas de Prevención**

Constituirán elementos de consideración en la adopción de medidas de prevención de riesgos:

- las circulaciones de evacuación;
- las puertas cortafuego;
- las escaleras de evacuación o emergencia, y cajas de escalera en general las puertas de salida o evacuación.

#### **ARTÍCULO 144°. Escaleras de Evacuación**

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

- ser de tramo recto y circulación continua en su totalidad, sin escalones compensados,
- estar ubicada de manera tal que facilite una rápida evacuación al exterior,
- ser realizada con materiales no combustibles y huellas antideslizantes,
- disponer puertas cortafuego en comunicaciones interior-exterior en los rellanos de los niveles que sirve,
- contar con huellas (H) y contrahuellas (ch) uniformes, cumpliendo con la relación  $2H$  (2 huellas) +ch (contrahuella), sea entre 0.63 mts. y 0.65 mts., con un mínimo de 0.25 mts para las huellas y un máximo de 0.19 mts para las contrahuellas, y un máximo de 16 escalones por tramo.
- disponer de cantidad de escaleras acorde a los flujos de evacuación y destino de la edificación que se establecen.
- cumplir con los parámetros regulatorios de escaleras referentes a "paso", "altura de baranda", "ancho de paso", establecidos en el Capítulo XIV de la presente Ordenanza de Edificación.
- Tener un ancho mínimo de 1,20 metros.

#### **ARTÍCULO 145°. Escaleras en edificios de vivienda**

La escalera de ancho mínimo de 1,00 metro, en edificios de vivienda con ascensor, podrá considerarse como escalera de evacuación cuando sirva a un eventual flujo de salida de hasta 160 personas o 2400 m2 de área edificada, en planta alta. (Tasa de ocupación 15 metros cuadrados por persona)

Para mayores flujos y hasta 300 personas o 4500 m2 de área edificada en planta alta, el ancho de escalera será de 1,20 metros. Cuando se supere dicha superficie máxima, se dispondrá de una segunda escalera de igual ancho mínimo.

#### **ARTÍCULO 146°. Escaleras de salida o evacuación en edificios no habitacionales**

Las escaleras de salida o evacuación de edificios con destino "no habitacional" se regularán, en su ancho y número, de acuerdo a la cantidad de ocupantes del área servida (Cuadro 2), y de acuerdo al destino del edificio o local y su tasa de carga de ocupación (Cuadro 3).

#### **CUADRO 2: ANCHO DE ESCALERA SEGÚN OCUPANTES**

<b>Uso no residencial</b>	<b>Ancho y Cantidad de escaleras (independientes y aisladas entre si)</b>
De 1 a 250 ocupantes	1.20 mts. en 1 escalera
De 251 a 700 ocupantes	2.40 mts. en 2 escaleras (2 x 1,20m)
De 701 a 1,200 ocupantes	3.60 mts. en 3 escaleras (3 x 1,20m)

Mas de 1,201 ocupantes

Un modulo de 0.60 mts por cada 360 ocupantes

### **CUADRO 3: TASA DE CARGA DE OCUPACIÓN**

<b>Destino</b>	<b>m2 por persona</b>
Vivienda	20
Oficinas	9
Comercio en planta alta	3
Salas de uso múltiple	1
Policlínica	3
Discotecas y similares	0,5
Salas de reunión	0,8
Bares y restaurantes	1,5
Gimnasios	4

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

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

#### **ARTICULO 147°. Puertas de salida (evacuación)**

Las puertas de salida, identificadas también como de evacuación, serán batientes en el sentido de la salida y se dispondrán repartidas de manera de asegurar una rápida evacuación de los ocupantes del edificio, hacia el exterior o la vía pública

Los edificios de concurrencia de público, catalogados como de riesgo medio y alto, deberán tener salida al exterior o a circulaciones que conduzcan directamente a ella, debidamente señalizada .El ancho de la o las puertas tendrá un ancho mínimo admisible y computable de 1,20 metros para toda salida al exterior. El total de ancho de las aberturas de Acceso y Salida, se regulará por la siguiente formula:

Ancho=  $(1 + N/200) \times 1,20$  mts.

Siendo "N", la capacidad medida en número de personas.

A los efectos de la capacidad se calculará a razón de 2 personas por metro cuadrado de "área de público" (Tasa de carga de ocupación 0,50 metros cuadrados por persona) contabilizándose solamente las áreas cubiertas para este fin.

#### **ARTÍCULO 148°. Puertas cortafuego**

Las características y los aspectos constructivos de las puertas cortafuego se regularán por lo establecido en el Instructivo Anexo II del Decreto N° 333/000 de la Dirección Nacional de Bomberos.

#### **ARTÍCULO 149°. Sanciones y Multas**

Las inobservancias al cumplimiento de adopción de medidas de prevención de siniestros prevista, cualquiera sea su naturaleza, serán sancionadas con el cese de actividades y clausura del local o instalaciones, sin perjuicio de la multa por funcionamiento sin habilitación municipal establecidas por la Ordenanza de Funcionamiento de Locales Comerciales e Industriales.

En edificaciones con destino habitacional, el cumplimiento de adopción de las medidas de prevención estipuladas, de índole constructivo se verificará en instancias de la Aprobación del Permiso de Construcción y la Inspección Final Obligatoria.

Estos procedimientos de actuación son sin perjuicio de las denuncias, civiles y penales, que pudieran corresponder a los efectos de determinar responsabilidades de los involucrados en las mismas.

## **TITULO QUINTO:** **ACONDICIONAMIENTOS ACCESORIOS**

### **CAPITULO XIX:**

## **USO EFICIENTE DE LA ENERGIA**

### **ARTICULO 150°. Demanda energética y Envolvente de los edificios**

Los materiales, cerramientos y elementos constructivos componentes de la envolvente de los edificios deberán asegurar las condiciones mínimas de habitabilidad y uso de los mismos, alineados a las medidas destinadas al logro de la eficiencia energética de la edificación de los mismos y sus instalaciones, conforme a parámetros técnicos que se establezcan en la reglamentación.

El diseño y construcción de toda obra nueva deberán contemplar la utilización de materiales y procedimientos conducentes al logro de la aislación térmica suficiente, que contemplen el espectro de variaciones térmicas sensibles, de manera de optimizar el balance térmico que conduzca a la obtención de un nivel mínimo de confort y comodidad de sus ocupantes con el mínimo consumo de energía.

### **ARTICULO 151°. Uso de la Energía Solar Térmica**

Toda obra nueva o rehabilitación integral de edificaciones destinadas a centros de asistencia de salud, hoteles y clubes deportivos deberán incluir en sus instalaciones sanitarias y de obras, la incorporación de equipamiento para el calentamiento de agua por energía solar, siempre que el consumo de agua caliente involucre más del 20% (veinte por ciento) del consumo energético total de la actividad, salvo excepciones documentadas, contempladas por la Ley 18585 y su reglamentación.

Dichos equipamientos deberán cubrir un mínimo del 50% de su aporte energético destinado al calentamiento de agua por energía solar térmica.

Los aspectos relacionados a los parámetros urbanísticos, seguridad, materiales, propiedad horizontal, responsabilidad técnica u otros, se establecerán en la reglamentación correspondiente.

## **CAPITULO XX:**

### **INSTALACIONES SANITARIAS**

#### **ARTICULO 152°. Instalaciones Sanitarias**

El proyecto, autorización de ejecución, inspecciones y habilitación de las instalaciones sanitarias se regirán por la respectiva Ordenanza de Instalaciones Sanitarias Internas.- Los mismos se gestionarán en forma simultánea con el Permiso de Construcción, y se Aprobarán y Habilitarán en forma conjunta con el mismo.

## **CAPITULO XXI:**

### **ASCENSORES Y MONTACARGAS**

#### **ARTICULO 153°. Ascensores**

Toda edificación de 4 o más niveles, incluida planta baja, deberá contemplar la instalación de ascensores, con paradas y accesos para los usuarios de todos los pisos que contemplen ingreso directo a las unidades locativas.

En edificios de vivienda, de hasta 8 niveles, cuya superficie por planta no exceda los 250 metros cuadrados, podrán disponerse de 1 sólo ascensor.

En los edificios públicos o privados con un único ascensor, el tamaño mínimo de cabina será de 1,10 x 1,40 metros. En los edificios con más de un ascensor, al menos una de las cabinas deberá respetar dichas dimensiones mínimas.

#### **ARTICULO 154°. Documentación de Proyecto**

Los edificios de 5 o más pisos cuyos ascensores sirvan una superficie útil total superior a 3.000 m<sup>2</sup>, requerirán presentar un estudio técnico especializado sobre la cantidad y características de los ascensores necesarios sobre la dotación mínima que se proyecte.

Dicho estudio técnico contemplará;

a) destino del edificio.

b) número de pisos, altura de entresijos y altura total.

c) ubicación de la parada del acceso principal.

d) superficie útil de cada piso y total de evacuación..

número de usuarios por piso, conforme al estándar del fabricante.

e) dimensiones y posición de la sala de máquinas.

velocidad y dimensiones de la cabina, indicando área útil y ubicación de la puerta.

En las instalaciones que, por cantidad, disposición y características excedan los requisitos de dotación mínima o los ascensores contemplados en edificios no comprendidos en el presente artículo, se requerirá cumplir con las especificaciones del fabricante, cuyas especificaciones acompañarán el proyecto.

#### **ARTICULO 155°. Previsión de evacuación de edificaciones con ascensor**

Los proyectos de instalación de ascensores contemplarán que la capacidad de transporte de los mismos

permita la evacuación del edificio en un tiempo máximo de 45 minutos.-

A tales efectos se establecerá 1 persona cada 10 metros cuadrados de área habitable con excepción de la planta baja.

El mecanismo de la evacuación se supondrá constituido por viajes completos con recorrido directo, sin parada, desde la planta baja al piso más alto, debiéndose tener en cuenta en la determinación de los tiempos recorridos todos los términos a saber: aperturas de puertas, tiempos de entradas y salidas de pasajeros, paradas probables, sistemas de accionamiento y comando.

#### **ARTICULO 156°. Montacargas**

La disposición de "montacargas" de transporte vertical de mercaderías en edificaciones, cualquiera sea su naturaleza, deberá documentarse suficientemente en cuanto dimensiones de ducto, cabina, puertas de acceso, recorrido, paradas y capacidad de carga de trabajo.-

Cuando dichos montacargas contemplen, por sus características o funcionalidad, transportes de personas, deberá documentarse en forma asimilada a "ascensores".

## **CAPITULO XXII:** **ESTACIONAMIENTO Y GARAJES**

#### **Artículo 157°. Previsiones**

Toda nueva edificación que se realice en el departamento deberá contemplar áreas propias destinadas a estacionamiento o garaje, conforme a la actividad y funcionalidad a que se destina la misma. En predios ubicadas en zonas de valoración urbanística particular, o en zonas sin afectación de retiro frontal, la Intendencia de Canelones podrá eximir, a instancia de informe técnico fundamentado, las exigencias de estacionamientos, parcial o totalmente.

#### **Artículo 158°. Definiciones**

Se definen a los efectos de la interpretación del presente texto:

- **Estacionamiento**: espacio físico acotado, destinado a situar transitoriamente vehículos.
- **Estacionamientos individuales**: son los espacios de estacionamiento personales, asignados a una o más unidades locativas del predio.
- **Estacionamientos colectivos**: son los espacios de estacionamiento agrupados, con o sin identificación directa con unidades locativas, cuya capacidad excede los 3 vehículos.
- **Estacionamientos abiertos**, son el conjunto de espacios de estacionamiento, cubiertos o no, sin delimitación física total, dispuestos en predios privados.
- **Edificios de Estacionamiento**: Unidad funcional destinada a dar cabida en exclusividad, a estacionamiento de vehículos.
- **Garajes o estacionamientos en boxes**: espacios cubiertos, delimitados por cerramientos perimetrales, fijos y móviles en sus lados.
- **Estacionamientos reservados**: es el espacio o conjunto de espacios reservados para un fin específico.

#### **Artículo 159°. Requisitos de Estacionamientos**

En edificaciones de uso permanente, en que los estacionamientos de los vehículos constituyen un servicio complementario de su destino principal, se requerirán áreas para los mismos, conforme a las siguientes definiciones y parámetros:

##### **Estacionamientos individuales:**

Vivienda mayor a 85 y menor a 200 metros cuadrados: 1 estacionamiento por unidad

Vivienda mayor a 200 metros cuadrados: 2 estacionamientos mínimo por unidad

##### **Estacionamientos colectivos:**

Viviendas colectivas: Viviendas hasta 100 metro cuadrados: 0,5 estacionamientos por unidad

Viviendas mayores a 100 metros cuadrados: 1 estacionamiento por unidad.

**Locales de Servicio ó Comerciales:** se preverán estacionamientos de acuerdo a las características de la actividad. En general, cuando la actividad lo requiera, se establecerá, para locales mayores a 200 metros cuadrados, 1 estacionamiento cada 75 metros cuadrados edificado.

Los estacionamientos se dispondrán dentro de los predios privados, emplazados conforme al uso y la demanda de la actividad, buscando no generar impactos en el tránsito urbano.

**Estacionamientos accesibles:** se deberán prever de los sitios de estacionamiento exigidos por norma, un sitio o estacionamiento accesible como mínimo, y aplicar las siguientes relaciones:

□ para los primeros 100 sitios exigidos por norma, un sitio accesible cada 25 sitios;

□ para los 100 sitios siguientes, se incrementan los sitios accesibles a razón de uno cada 50 sitios

□ para más de 200 sitios, se incrementan los sitios accesibles a razón de uno cada 100 sitios.

Los estacionamientos deben formar parte o estar directamente vinculados a un itinerario apto para todas las

personas y ubicados lo más próximo posible a los accesos de los espacios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de éstos y techados. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre el estacionamiento y la vía de circulación peatonal, el mismo debe salvarse mediante vados según los requisitos estipulados en el artículo XXX de la presente ordenanza”.

Los estacionamientos se dispondrán dentro de los predios privados, emplazados conforme al uso y la demanda de la actividad, buscando no generar impactos en el tránsito urbano.

En todos los casos quedan expresamente prohibidas las previsiones de estacionamiento permanentes o de servicio en la vía pública o vereda, con excepción de aquellos debidamente autorizados en la acera pública en carácter de “reserva de estacionamiento”.

#### **Artículo 160°. Consideraciones Particulares**

Todos los edificios que se remodelen (ampliación o reforma) con destino parcial o total a estacionamiento de vehículos deberán ajustarse a las normas establecidas en el presente Capítulo.

Todas aquellas situaciones, a la fecha, de consolidación de estacionamiento privado en la vía pública, dispondrán de un plazo de 180 días a partir de vigencia de la presente, para soluciones de estacionamiento en predio privado, conforme a lo establecido en el Artículo precedente.

#### **Artículo 161°. Parámetros de Regulación**

##### **•Altura Interior**

Altura mínima interior 2,20 metros

Techos inclinados 2,00 metros mínimos 2,20 metros promedio

Altura mínima de elementos estructurales (vigas) 2,00 metros

##### **•Áreas de estacionamiento abiertos**

Estacionamiento tipo I: 2,50 x 5,00 metros (un mínimo de 50%)

Estacionamiento tipo II: 2,25 x 4,50 metros

##### **•Garajes o Estacionamientos limitados por boxes**

En los caso de estacionamientos limitados por cerramientos, las dimensiones mínimas especificadas para estacionamiento abiertos deberán incrementarse en 0,50 metro por lado.-

##### **•Calles de Maniobra**

Las calles de acceso y maniobra de estacionamiento se regularán en función del ángulo de disposición de los sitios, siendo:

a 90°, ancho de calle 6,00 metros,

a 60°, ancho de calle 4,50 metros,

a 45°, ancho de calle 3,75metros,

a 30°, ancho de calle 3,40 metros, y

a 0°, ancho de calle 3,00 metros.

##### **•Circulaciones de Acceso**

En los accesos vehiculares a los estacionamientos y garajes se requerirán los siguientes anchos de circulaciones:

a) en senda única: 3,00 metros de ancho

b) en sendas diferenciadas: 2,70 metros de ancho

c) en sendas contiguas: 4,80 metros de ancho (2 sendas)

##### **•Rampas**

Pendiente máxima permitida: 15%

Deberá asegurarse dentro del predio, una longitud de acceso mínima de 4,00 metros junto a la línea de propiedad, con una pendiente máxima del 5%.

##### **•Tolerancias**

Cuando por razones estructurales se impida el estricto cumplimiento de parámetros especificados, podrán admitirse tolerancias de medidas lineales, hasta del 10%.

Se admitirán lugares de estacionamiento “cerrados”, (más de un vehículo con un único acceso), cuando el espacio total tenga asignación a una misma unidad.

#### **Artículo 162°. Terminaciones y Acondicionamientos**

##### **•Pavimentos:**

En zonas de circulación, pavimento resistente a la abrasión.

En zona de rampas, pavimento antideslizante.

En zona de estacionamientos a cielo abierto, pavimento de hormigón o terminación asfáltica, con pendientes de desagües canalizado a vía pública. Se contemplarán pavimentos resistentes que permitan filtraciones de pluviales al suelo. Se dispondrá una rejilla de desagüe de piso cada 100 metros cuadrados, con pendiente del pavimento mayor a 0,5% y menor al 2%.

•**Paramentos interiores:** los paramentos interiores deberán ser terminados con un friso de 1,00 metro de alto, revocado en arena y Pórtland, o de terminación de similares características.

- **Iluminación:** Cuando la iluminación del local cubierto sea artificial deberá asegurarse un mínimo de 25 luxes, medidos en el piso del mismo, encendido durante todo el período de uso.-
- **Ventilación:** en términos generales deberá asegurarse una ventilación natural mínima equivalente a 1/40 del área útil del local, ya sea hacia el exterior o a patio reglamentario, asegurándose una adecuada circulación de aire.- En estacionamientos subterráneos se dispondrá de ventilación forzada. Mecánica, que asegure un mínimo de 6 renovaciones horarias.
- **Seguridad:** sin perjuicio de los requisitos y exigencias de medidas de prevención de incendios de parte de la Dirección Nacional de Bomberos, será obligatoria la instalación de dispositivos de señalización ópticas y acústicas que otorguen seguridad de circulación dentro del local y al acceso de la vía pública. Asimismo, los garajes colectivos deberán estar aislados del resto del edificio por medio de muros de mampostería y puertas cortafuego.

## **TITULO SEXTO:** **DE LA INCORPORACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **CAPITULO XXIII:**

#### **CONSIDERACIONES GENERALES**

##### **ARTICULO 163°. Objeto**

Los edificios a construirse, ampliarse o reformarse, a incorporarse al régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 10.751, deberán ajustarse en un todo a lo estipulado en el presente Título, así como las demás regulaciones vigentes en materia de construcciones e instalaciones vigentes.

##### **ARTICULO 164°. Aplicación**

El régimen de Propiedad Horizontal, Ley 10.751, es de aplicación acotada a suelos de categorización urbana y suburbana del Departamento, con exclusión de implantaciones en suelo de categorización rural.

##### **ARTICULO 165°. Rotulación de Gráficos**

Los proyectos de obra nueva, destinadas a ser fraccionados en unidades de propiedad horizontal, se presentará, para su autorización, bajo la formalidad de gestión de Permiso de Construcción.-

Los gráficos identificarán en sus rótulos, el régimen de propiedad a incorporar (Propiedad Horizontal Ley 10.751"), sin perjuicio de referencias a demás disposiciones legales que pudiera contemplar la gestión.-

Igual requisito de identificación se contemplará en la documentación gráfica de gestiones de permisos de regularización e incorporaciones de edificaciones existentes.

##### **ARTICULO 166°. Documentación**

Complementariamente a la documentación de presentación del Permiso de Construcción de "obra nueva", "ampliación" o "reforma" de edificaciones a incorporar al régimen de propiedad en consideración, se adjuntará el plano Proyecto de Fraccionamiento en régimen de Propiedad Horizontal, indicando las unidades que componen cada piso, y demás requisitos formales, propios.

Concluidas las obras, conjuntamente con la Solicitud de Inspección Final, el técnico patrocinante presentará el Plano de Fraccionamiento en Propiedad Horizontal para su consideración y aprobación conjuntamente con el permiso de construcción. Cuando la gestión contemple la regularización de edificaciones consolidadas, se incorporará a la gestión de permiso, el respectivo gráfico de fraccionamiento en Propiedad Horizontal.

##### **ARTICULO 167°. Responsabilidad Técnica**

El técnico titular del Permiso de Construcción será responsable de la acreditación del cumplimiento de las disposiciones de prevención de incendios previstas en el Decreto N° 333/000.

Dicho técnico será responsable del cumplimiento final de los requisitos constructivos de obras, referidos a espesor de muros y aislación de entresijos divisorios de unidades, conjuntamente con el técnico Ingeniero Agrimensor en el relevamiento de obra y fraccionamiento de dichas unidades.

La Intendencia de Canelones podrá exigir de parte del propietario y técnico responsable de obra o incorporación de edificios existentes, la realización de verificaciones y cateos en sitio de dichos requisitos, a costa del propietario.

### **CAPITULO XXIV:**

## **EDIFICACIÓN E INSTALACIONES**

### **ARTICULO 168°. Regulación Normativa de la Edificación**

Las edificaciones a incorporar al régimen de Propiedad Horizontal Ley 10.751 deberán contemplar las consideraciones establecidas en el presente Título y en particular las referidas a:

- a) **Emplazamiento físico en el predio.**  
El emplazamiento físico de las edificaciones deberá ajustarse, en su totalidad, a las disposiciones vigentes que afectan a los predios, particularmente lo establecido en el Título Segundo de la presente Ordenanza referidos a "alineaciones de la edificación", "Altura máxima", "cuerpos volados", "servidumbre non edificandi", "retiro" y "ochavas".
- b) **Unidades Locativas**  
Las unidades locativas que conformen la Propiedad Horizontal deberán disponer de los locales necesarios y suficientes para el destino declarado de la edificación, en correspondencia con lo establecido en la presente normativa.
- c) **Dimensiones de locales y viviendas**  
Las dimensiones de los distintos locales y viviendas que integran las unidades a generar deberán cumplir con los parámetros dimensionales mínimos para su destino, así como de los locales habitables, de trabajo y de servicio que los componen, de acuerdo a lo establecido en la presente normativa.
- d) **Iluminación y Ventilación**  
Todos y cada uno de los locales que componen las unidades satisfarán los parámetros mínimos de iluminación y ventilación regulados en la presente normativa, para el destino declarado.
- e) **Espesores de muros**  
El espesor de los muros divisorios entre las unidades habitacionales será de un mínimo de 20 centímetros.  
El espesor de los muros divisorios de locales comerciales y oficinas en general, tendrá un espesor mínimo de 15 centímetros.
- f) **Aislación de los entresijos**  
Cuando los entresijos sean divisorios de unidades, deberán proyectarse soluciones constructivas que satisfagan condiciones mínimas de aislación acústica y de ruidos de impacto.
- g) **Instalaciones Sanitarias Internas**  
Las instalaciones sanitarias de las distintas unidades en Propiedad Horizontal deberán ajustarse en forma general, a la Ordenanza de Instalación Sanitaria Interna en lo que le son aplicables y en particular, a las disposiciones que se establecen en el presente Título.
- h) **Infracciones**  
No serán de recibo incorporaciones al régimen de Propiedad Horizontal edificaciones existentes que no se ajusten al contenido de la presente Ordenanza, cualquiera sea el índole de la infracción.

### **ARTICULO 169°. Viviendas**

Las viviendas que se incorporen al régimen de Propiedad Horizontal, en unidades independientes o en bloques, deberán tener una superficie edificada mínima de 32 metros cuadrados.- A los efectos se entenderá como superficie edificada al área encerrada por el perímetro exterior de los muros envolventes.

En viviendas agrupadas en bloques edilicios colectivos, se computará como superficie edificada de la unidad, al área comprendida por el perímetro de sus muros exteriores y el eje divisorio en los muros comunes entre diferentes unidades.

Cuando la edificación proyectada incorporar al régimen de Propiedad Horizontal incluya unidades caracterizadas como "monoambientes" no habitacionales, las mismas tendrán una superficie mínima de 25 metros cuadrados.

Los núcleos habitacionales que se construyan por el sistema de Núcleo Básico Evolutivo, podrán tener un área mínima de 28 metros cuadrados siempre que cumplan con las condiciones especificadas por la normativa específica de regulación.

### **ARTICULO 170°. Entresijos y Muros Divisorios**

Los materiales utilizados en cubiertas, los entresijos y la estructura portante de los edificios realizados en régimen de Propiedad Horizontal, deberán asegurar la incombustibilidad de los mismos

Los entresijos divisorios de unidades deberán estar contruidos con losas de hormigón armado, bovedillas, u otros sistemas constructivos similares que aseguren la aislación acústica y de ruidos de impactos, entre las mismas.

Las distintas unidades habitacionales deberán aislarse con muros divisorios, de mampostería o similar, de 0,20 mts de espesor mínimo o por tabiques dobles, macizos, que formen en conjunto un espesor igual.

Los muros divisorios entre unidades, que separan baños y/o cocinas, podrán tener un espesor mínimo de 0,17 mts, si dichos locales poseen los muros revestidos con material cerámico hasta la altura de 1,80 mts en los baños y 1,50 mts en las cocinas.

Entre las diferentes unidades comerciales de una Propiedad Horizontal, los muros divisorios tendrán un

espesor mínimo de 15 centímetros y podrán estar constituidos por paneles compuestos, conformado por placas de yeso y aislante ignífugo en su interior.

#### **ARTICULO 171°. Monoambientes**

Los monoambientes, considerados como unidades ocupacionales de características habitacional restringido, deberán poseer un área edificada mínima de 25 metros cuadrados, en que se contabilizará el espesor de los muros exteriores que la envuelvan hasta su cara exterior o hasta su eje medianero y deberá poseer una habitación no menor a 14 metros cuadrados, con cocina, integrada o no, y baño de área 3 metros cuadrados mínimo y requisitos asimilados a la vivienda, o local comercial (módulo de 3 artefactos) .

#### **ARTICULO 172°. Garajes o Cocheras**

Los requisitos cuantitativos y dimensionales establecidos en el Título Sexto, Capítulo XXII, referente a Estacionamiento y Garajes, son de total aplicación y exigencia en el régimen de Propiedad Horizontal.

Los garajes, cocheras o espacios de estacionamiento podrán constituirse como bienes de propiedad individual, permitiéndose la enajenación independientemente de los adquirentes de las unidades de Propiedad Horizontal. En todo caso queda prohibida la adjudicación de emplazamiento de unidades de estacionamiento en áreas abiertas con afectación de retiro frontal, bajo cualquier circunstancia.

### **CAPITULO XXV:**

## **INCORPORACIONES DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y REGULARIZACIONES**

#### **ARTICULO 173°. Incorporación de edificaciones existentes**

Las edificaciones existentes que se gestionen incorporar al régimen de Propiedad Horizontal Ley 10.751, deberán cumplir las siguientes formalidades de documentación gráfica:

##### **a. Incorporación de edificaciones con antecedentes Habilitados, vigentes**

Se presentará gráficos de "Relevamiento integral" de Construcciones e Instalaciones, respaldado por antecedentes Habilitados, coincidentes y vigentes.- En éste caso se reconocerán los derechos de la gestión de antecedente, debiéndose abonar complementariamente tasas por concepto de examen de planos, equivalente al 50% de los Tasas de Construcción e Instalaciones, correspondiente por el área edificada y locales sanitarios, así como tasas emergentes de la Solicitud y ejecución de la Inspección Final, conforme a la cantidad de unidades involucradas.

##### **Regularización de Construcciones e Instalaciones Sanitarias,**

Se presentarán documentación gráfica bajo procedimiento de gestión de Permiso de Regularización de Construcciones e Instalaciones Sanitarias, conjuntamente con la solicitud de Inspección Final.

En ambos casos se adjuntará el Plano de Fraccionamiento en régimen de Propiedad Horizontal.

#### **ARTICULO 174°. Regularizaciones de edificaciones incorporadas al Decreto Ley 14.261**

Los edificios incorporados al amparo del Decreto Ley 14.261, y sus unidades, que se gestionen regularizar ante la Intendencia en el marco de lo establecido en el Artículo 12° del referido Decreto, quedarán sujetos al régimen de regulación y tolerancias de las Ordenanzas vigentes a la fecha de su construcción.

El recargo de tributos inmobiliarios por concepto de infracciones a terceros, gravará a las unidades que generan las mismas.

Toda obra nueva realizada con posterioridad a la incorporación, que agrave la situación de infracción existente, no será de regularización, hasta tanto se retrovierta la situación original.

Toda ampliación, reforma o cambio de destino que implique su incorporación al régimen de la Ley 10.751, deberá contemplar la retroversión de infracciones incurridas.

Sin perjuicio del mantenimiento de las servidumbres reconocidas en el Artículo 4° del Decreto Ley 14.261, en los gráficos obligatoriamente se identificarán "rayadas a 45°", las servidumbres existentes que la afecten así como la constancia de acceso y mantenimiento de instalaciones comunes cuando correspondiere.

### **TITULO SÉPTIMO:**

## **CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS**

### **CAPITULO XXVI:**

## **CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo 175°. Objeto**

Lo dispuesto en el presente título tienen por objeto establecer las condiciones normativas para la rehabilitación de edificaciones e instalaciones privadas, cualquiera sea su destino, buscando preservar sus valores testimoniales, arquitectónicos, urbanísticos, culturales, sociales y económicos.

#### **Artículo 176°. Definiciones**

A los efectos de su aplicación en la intervención de autorización, se define:

- a) **Restauración:** como el conjunto de tareas especializadas de conservación y consolidación de una edificación, en que se busca preservar la calidad, aspecto, materiales y elementos originales propios de la época de su construcción, y mantener o recuperar valores arquitectónicos e históricos patrimoniales.
- b) **Reciclaje:** como el conjunto de tareas de reconstrucción, refacción y reparación de un edificio para su reutilización con destino similar o diferente al original.- Dichos trabajos comprenden a todo el espectro de obras de albañilería, instalaciones y el acondicionamiento para el destino definido, dentro de las pautas que se establecen en la presente.

#### **Artículo 177°. Ámbito de regulación**

Constituirá ámbito de regulación, todo trabajo de restauración, rehabilitación, reciclaje, mantenimiento, reparación o reforma de edificaciones con valores testimoniales a conservar, con prescindencia de destino de las mismas.

## **CAPITULO XXVII:**

### **RESTAURACIÓN**

#### **Artículo 178°. Alcance**

Comprenden en tal definición todas aquellas edificaciones e instalaciones de interés histórico patrimonial, departamental o nacional, así como todas aquellas edificaciones que, sin constituir definición expresa, tengan valores referenciales departamentales o locales .

#### **Artículo 179°. Autorización previa**

Toda Intervención pública o privada, cualquiera fuere su naturaleza, a realizar en restauración de edificaciones contempladas en el acervo histórico cultural y patrimonial departamental o nacional, deberán contar con la previa y expresa autorización.

#### **Artículo 180°. Requisitos de Intervención**

La autorización para intervenir en edificaciones declaradas de interés patrimonial departamental o nacional, estarán sujetas a evaluación y autorización de parte de las áreas técnicas y culturales de la Intendencia, a los efectos de su clasificación y acción de preservación proyectada.

Constituirá requisito básico de autorización el mantenimiento de la identidad y rasgos físicos de exteriorización, en coincidencia con los originales a través de procedimientos constructivos contemporáneos a las mismas, sin afectar los valores arquitectónicos, urbanísticos y culturales de la obra.

Serán de particular valoración, en las restauraciones, la fidelidad en el tratamiento de:

- a) Pinturas y murales, texturas y terminaciones de paramentos, frisos y enlucidos en general
- b) Molduras, cornisas, balaustradas y zócalos de las fachadas
- c) Cielorrasos y estructuras de sostén
- d) Estructuras aparentes de entresijos y cubiertas
- e) Mampuestos de los muros, tabiques y sillerías
- f) Materiales de las cubiertas y entramados de sostén
- g) Pavimentos y solados de madera, pétreos y cerámicos naturales
- h) Revestimientos de madera, papel, cerámicos y pétreos
- i) Aberturas y enrejados: materiales y diseño
- j) Forma y dimensiones originales de ambientes, fuera de agregados o demoliciones

#### **Artículo 181°. Refacción de Fachadas**

Toda intervención de fachadas de edificaciones a restaurar deberá contemplar la composición y materiales originales de fachadas cuando su estado lo permita. En caso de refacción se deberá respetar las condiciones originales de las mismas en cuanto a proporciones, relación vacíos llenos, dimensión de los vanos y materiales de cerramientos, no pudiéndose agregar materiales o detalles ornamentales que no puedan justificarse como pertenecientes a la composición y/o construcción original.

## **CAPITULO XXVIII:**

### **RECICLAJES**

### **Artículo 182°. Alcance**

Toda modificación de volumen edificado original que se proyecte realizar en carácter de “reciclaje”, deberá contemplar disposiciones vigentes en materia de altura, retiros y ocupación del suelo, vigente para la implantación, así como todos aquellos parámetros referidos a higiene y habitabilidad, dentro de las presentes previsiones.

Cuando la o las fachadas de los edificios a reciclar cuente con valores edilicios, urbanísticos o testimoniales que se considere necesario preservar, se admitirá que los locales involucrados contemplen una disminución en los porcentajes de iluminación y ventilación reglamentarios, siempre que se aseguren las condiciones de habitabilidad suficientes.

Las obras de albañilería, instalaciones y el acondicionamiento en reconstrucción, refacción y reparación de edificios para la reutilización con destino similar o diferente al original, deberá contemplar los parámetros y limitaciones que se establecen.

### **Artículo 183°. Unidad Habitacional Mínima**

El área habitacional para una vivienda mínima (1 dormitorio) será de 32 metros cuadrados, aumentando 12 metros cuadrados por cada dormitorio adicional.- Quedará incluida en la misma su muro perimetral hasta 20 centímetros de espesor.

### **Artículo 184°. Parámetros Constructivos**

Toda modificación y/o ampliación del volumen edificado original, deberá ajustarse a parámetros urbanísticos de regulación de altura y afectaciones de la zona de implantación, así como condiciones de habitabilidad e higiene conforme a normativa vigente. Los vanos de iluminación y ventilación de distintas unidades, no podrán estar enfrentadas de no mediar una distancia mínima de 3,00 metros entre sí.-

Las cubiertas y entresijos existentes, a mantener, deberán asegurar resistencia, estabilidad, aislación acústica suficiente y medidas de protección contra incendio cuando los mismos separen unidades habitacionales.

### **Artículo 185°. Tolerancias**

Cuando por razones de proyecto de obras de reciclaje de edificaciones existentes, no sea posible el estricto cumplimiento de parámetros mínimos de regulación establecidos en la normativa de edificación, podrá contemplarse:

- En iluminación y ventilación de locales habitables, cuando las mismas se encuentren condicionadas al mantenimiento obligatorio de elementos arquitectónicos de fachada, disminución de parámetros mínimos a niveles técnicamente aceptables.
- En subdivisión horizontal, altura no reglamentaria hasta en un 50% de los locales de la unidad, con mínimos de 2,20 metros en locales habitables, 2,10 metros en locales de servicios y 10 % (diez por ciento) en todo otro destino de altura mínima regulada.
- En escaleras interiores, ancho 0,75 metro, huella (h) 0,25 metro y contrahuella (ch) 0,20 metro, manteniendo la relación  $2ch+h=$  de 0,63 a 0,65 m.
- En escalera principal, ancho 1,00 metro, huella (h) 0,26 metro y contrahuella (ch) 0,19 metro, manteniendo la relación  $2ch+h=$  de 0,63 a 0,65 m.

Las presentes consideraciones de tolerancia directa, no son de aplicación en regularización de obras consumadas, en cuyo caso su viabilidad deberá formalizarse por petitorio de tolerancia por procedimientos instituidos.

### **Artículo 186°. Aspectos Edilicios**

Toda obra de reforma o ampliación, así como la incorporación de cualquier tipo de elemento o estructura que se realice, deberá integrarse a las características dominantes de edificación, debiendo contemplar en todos los casos que los elementos de composición arquitectónica tales como volumen, espacio, ritmo, materiales, color, proporción de llenos y vacíos y otros similares armonicen plásticamente con el entorno a preservar.

### **Artículo 187°. Instalaciones Sanitarias Internas**

En edificaciones colectivas, condominios o propiedad horizontal, las instalaciones sanitarias de desagües, tuberías de abastecimiento y depósito de agua potable se emplazarán e inspeccionarán en lugares de propiedad común.

## **TITULO OCTAVO:**

### **ACONDICIONAMIENTO DE PREDIOS, OBRAS Y VEREDAS**

#### **CAPITULO XXIX:**

#### **CERCOS**

### **ARTICULO 188°. Definición**

Se define como "cercos" a todos los elementos constructivo de cerramiento en malla, ciego o calado, realizados con materiales permanentes, destinados a delimitar un predio de la vía pública (cerco frontal) o separar espacios abiertos entre dos predios linderos (cerco divisorio), los cuales adquieren carácter de obligatorio.

Los mismos podrán ser materiales permanentes, opacos, transparentes o combinados de acuerdo a lo contemplado por la presente.

### **ARTICULO 189°. Cercos sobre la vía pública**

Las características a cumplir por los cercos a realizar sobre la vía pública quedarán condicionadas a la zona de implantación y la consolidación física de la misma, de no mediar definiciones urbanísticas expresas por instrumentos de ordenamiento locales.

#### **Cercos en Zonas Urbanas y Suburbanas consolidadas**

a) En predios baldíos, urbanos, sin afectaciones de retiro frontal, los cercos proyectados se realizarán en mampostería, ciegos, de altura mínima de 2,10 metros, tratados exteriormente con similar terminación que edificación lindera.

b) En predios edificados, sin afectaciones de retiro frontal, en que se halla optado por retiro voluntario de edificaciones, y en todos aquellos predios baldíos o edificados urbanos y suburbanos con afectación de retiro frontal, contemplados en la presente definición, se podrá realizar cerco de mampostería de 1,00 metro de alto más un suplemento calado voluntario (reja, tejido artístico, etc.), u optativamente un cerco totalmente calado, altura máxima de 2,10 metros, incluido divisoria de predios en zona de retiro.

#### **Cercos en Zonas Suburbanas en consolidación**

a) En predios baldíos, será de requisito obligatorio, como mínimo el cierre frontal sobre la vía pública y laterales sobre linderos, con malla de tejido de alambre, malla de acero o similar, alto 2,10 metros, sin perjuicio de otras soluciones previstas para zonas suburbanas consolidadas.

En predios edificados, podrá optarse por el cierre precedentemente referido o solución asimiladas a zonas suburbanas consolidadas, incluido acondicionamiento y mantenimiento del retiro, enjardinado.

Sin perjuicio de lo precedentemente expuesto, será de recibo en todos los casos la colocación de cerramientos de seguridad, conformado por verjas o rejas de hierro, con una transparencia mayor al 90%, en predios con edificaciones en retiro (voluntario o reglamentario). La realización de pilastras y/o soportes ciegos de aberturas, se regulará por disposiciones expresas contenidas en la presente.-

Es obligatoria la construcción de un cerco hacia la vía pública así como la construcción y mantenimiento de la vereda tal como lo dispone el capítulo **XXIX** y **XXXI** de esta ordenanza.

### **ARTICULO 190°. Cercos Divisorios entre predios**

En los predios emplazados en zonas urbanas y suburbanas, en general, será de autorización cercos divisorios en Malla de Tejido, Acero ó similar, de hasta una altura 2,10 metros, o en su defecto cerramiento en mampostería ciego, o calado, de altura mínima 2,10 metros y máxima 2,40 metros. En predios con retiro frontal, los mismos quedarán acotados por el límite de la línea de edificación. En zona de retiro frontal, el cerco divisorio tendrá un muro separativo de 1,00 metro de alto, pudiéndose completar su altura con cerramientos calados similares a los permitidos sobre la vía pública, con un máximo de 2,10 metros. Cuando se constituya en muro divisorio en retiro lateral o posterior, por ocupación permitida de construcciones, el mismo quedará limitado a parámetro máximo de edificación (4,00 metros para cubiertas inclinadas).

### **ARTICULO 191°. Cercos Vegetales**

Quedan prohibido, dentro de las plantas urbanas y suburbanas consolidadas de habitación permanente, la conformación de setos vivos, cuando ellos constituyan único elemento divisorio entre predios o con la vía pública. Los cercos vivos o vegetales frontales solo podrán ser permitidos en zonas balnearias, de turismo o habitación no permanente, dentro del predio, siempre que no constituyan riesgos u obstáculo a la circulación peatonal. Cuando los mismos se encuentren ubicados en las divisorias de lotes, serán de aceptación siempre y cuando exista la voluntad de disposición de parte de los vecinos propietarios. La existencia de dichos cercos se aceptará como consentimiento pasivo y discrecional entre las partes involucradas y sin intervención de la autoridad.

### **ARTICULO 192°. Áreas enjardinadas**

En el área de retiro, reglamentario o voluntario, se podrá prescindir de cerramiento de seguridad sobre vereda pública, supeditada al acondicionamiento y mantenimiento del área liberada, la cual deberá ser enjardinada, con equipamiento urbano estático, que no supere los 0,60 metros de alto.

### **ARTICULO 193°. Cercos en predios esquina**

Los cercos que se levanten en los ángulos de 2 vías públicas deberán contemplar ochavas o servidumbres de vistas en ochava, libre de todo obstáculo según lo establecido en artículos sobre ochavas.

### **ARTICULO 194°. Obligaciones**

Todo propietario de predio omiso en el cumplimiento de realización de su cercamiento divisorio con la vía pública, deberá construir el cerco reglamentario a partir de la correspondiente intimación administrativa, dejándose expresa constancia de las declaraciones que el mismo formule. En caso de incumplimiento en la construcción o refacción del muro o cerco divisorio con la vía pública, se aplicarán las multas estipuladas.

## **CAPITULO XXX:**

### **CIERRE DE OBRAS**

#### **Artículo 195°. Barreras o Cerco Provisorio de Obra**

Cuando se realicen obras de construcción, refacción, mantenimiento o demolición de edificios, tareas de limpieza de fachadas o cualquier otra actividad que por su índole represente molestias, obstáculo o riesgos para los usuarios de la vía pública, se deberá instalar en toda la extensión de la vereda frente a dichos trabajos, con la debida autorización previa, una barrera o cerco provisorio de protección, durante todo el periodo de los trabajos, los cuales tendrán que cumplir con las disposiciones contenidas en el presente capítulo.

Las obras a realizar en centros urbanos, áreas de caracterización comercial y aquellas a emplazar frente a avenidas y vías de tránsito preferenciales, deberán contar obligatoriamente con un cierre frontal de las mismas, dentro del predio y sobre la vía pública, de 2,00 metros de alto, y opacidad mínima del 80%.

#### **Artículo 196°. Barreras de obra**

En las obras en construcción, con permiso aprobado, se permitirá la ocupación provisorio de la acera, a través de barreras, con una ocupación máxima de 2,00 metros de ancho a partir de la línea de propiedad, y un pasaje libre de ocupación de 0,80 metros mínimo, desde el cordón.

#### **Artículo 197°. Requisitos de Cercados y barreras**

La ejecución de barreras o cercos provisorios quedarán sujetas a:

- a) ejecución con materiales de cierre laminares (madera, chapa o similares), mantenidos en perfecto estado de conservación y realizados de manera de impedir la fuga de materiales a la vereda.
- b) altura mínima de 2,00 metros.
- c) circulación peatonal sobre la calzada, sobre tarima ancho 0,60 metros a partir del borde del cordón, para aceras menores de 2,00 metros de ancho, siempre que se estime necesario.
- d) reconstrucción de áreas de veredas afectadas.
- e) sanciones a propietario ante obligaciones omisas.

#### **Artículo 198°. Tarimas Peatonales sobre calzadas**

Cuando se solicite la ocupación de calzada, deberá construirse una tarima coplanar con la vereda de 0,80 metros de ancho con balizas y barandas, quedando a criterio de las oficinas técnicas su autorización.

El entarimado y barandas podrán ser desmontables a los efectos de facilitar la carga y descarga de materiales en obra, debiéndose reponer la parte móvil inmediatamente después de realizada la operación. Queda excluida de colocación el área de servidumbre de ochavas.

#### **Artículo 199°. Edificios en altura**

Cuando se trate de edificios en altura se colocará encima de la barrera, y a modo de alero de protección para el tránsito peatonal, un entablonado compacto sin fisuras, para contener la caída de materiales hacia la acera o calzada.

En caso de limpieza de fachadas, se protegerá el frente del edificio en toda su altura, con materiales de cerramiento que impidan eficazmente el paso de partículas de polvo o cualquier otro material que se pueda desprender en la realización de los trabajos. Dicha protección se fijará firmemente a los andamios.

#### **Artículo 200°. Regulaciones**

La instalación, mantenimiento y desmantelamiento de cercados de obras se regularán por disposiciones sobre autorización, derechos y sanciones previstos en la presente Normativa.

Las medidas de protección de obra y seguridad de los obreros se regularán por las normas legales sobre Seguridad e Higiene laboral de la actividad.

## **CAPITULO XXXI:**

### **VEREDAS**

#### **Artículo 201°. Obligaciones**

Es obligación de los titulares de los predios emplazados dentro de los límites de zonas de caracterización urbana y suburbana del Departamento, la ejecución, acondicionamiento y mantenimiento de los pavimentos de veredas en la acera pública que enfrentan.

Los propietarios de los mismos están obligados, a su exclusivo cargo y costo, a construir, reconstruir y mantener las veredas dentro de las disposiciones normativas vigentes. Su incumplimiento será pasible de la aplicación de multas y sanciones que se establecen a los efectos.

Sin perjuicio de dichas obligaciones, la Intendencia, cuando declare de interés general o urbanístico su ejecución podrá tomar iniciativa en la realización de las obras de pavimentación de las veredas, asignando los costos a cargo del titular del inmueble involucrado.

#### **Artículo 202º. Ejecución y regulación**

La ejecución y re pavimentación de veredas requerirá la previa autorización de parte de las unidades técnicas delegadas competentes, las que deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en el presente capítulo.

Toda proyecto de obra nueva, ampliación o reforma, contemplará en gráficos de Permiso de Construcción, la especificación expresa de características y dimensiones del pavimento a realizar, así como los rebajes de cordón que requiera la actividad. La constatación de la realización de obras de pavimentación de veredas se verificará en el acto de Inspección Final de Obras.

A los efectos de su debida interpretación, el técnico presentará con el Permiso de Construcción detalle complementario de niveles referentes de pavimento, cordón, veredas linderas, accidentes físicos y obras de vereda proyectada en la vía pública, acompañados con un respaldo fotográfico, mínimo de 4 imágenes.

La nivelación general de la vereda deberá guardar relación con el nivel del pavimento de la vía pública y nivel de vereda de predios linderos, no pudiendo: estar por debajo del nivel de referencia del cordón real o nivel del eje del pavimento vial; no poseer escalones o rampas mayores a 12 grados a las establecidas en el artículo 135 de la presente ordenanza; ni constituir obstáculo alguno en su desarrollo frente al predio.-

Cuando por requisito de acceso al predio sea necesario realizar rebaje de cordón, deberá contemplarse en la acera, una rampa transversal de longitud 0,60 metros y ancho máximo de 3.00 metros. Dicho rebaje deberá distar un mínimo de 0,50 metros de la divisoria del predio.

Será de autorización un rebaje de cordón por frente del predio.

Cuando por uso o destino comercial o industrial sea necesario realizar rebajes de cordón adicionales, las oficinas técnicas evaluarán proyecto e interferencias en el impacto circulatorio (vehículo-peatón) autorizando o denegando la solicitud.

En estaciones de servicio, los rebajes de cordón no podrán superar los 6 metros de longitud, y distar un mínimo de 2 metros de la divisoria de predios.-

En las proyecciones de la alineación de servidumbres de vistas de ochavas en la vereda, no podrán realizarse rebajes de cordón, salvo los que se dispongan para circulación de personas de discapacitados.-

#### **Artículo 203º. Diseño y Tratamiento**

El diseño y tratamiento en la ejecución y mantenimiento de las veredas deberá asegurar:

- a) tránsito peatonal, libre de todo obstáculo
- b) escurrimiento de las pluviales hacia la calzada
- c) acordamiento con los niveles con los predios adyacentes, libre de escalones y rampas pronunciadas, contemplando rasantes del predio, cordón (de existir) y pavimento de la vía pública.
- d) realización con materiales de textura apropiada, resistentes y antideslizantes
- e) cumplimiento de disposiciones de accesibilidad a personas con movilidad reducida o discapacidad alguna

#### **ARTICULO 204º. Categorización**

Cuando no existan disposiciones particulares sobre requisitos a cumplir en la construcción de veredas, la misma se regirá de acuerdo a categoría y características siguientes:

- a) Categoría Primera. En zonas de suelo de caracterización urbana, en general, y en zonas de suelos de caracterización suburbana con calles pavimentadas con hormigón o carpeta asfáltica, con o sin cordón, las veredas se realizarán con pavimentos resistentes y antideslizantes, uniformes en tipo y color, sobre contrapiso de hormigón.- Se priorizará la uniformidad, regularidad y compatibilidad de materiales y terminaciones de las veredas.-
- b) Categoría Segundo. En zonas de suelos caracterización suburbana, sin delimitación de cordón se permitirá, además de las señaladas de Categoría Primera, realizar veredas de hormigón, natural o coloreadas, rústico o lavado, acordes con las características del emplazamiento

#### **Artículo 205º. Ancho de vereda**

Vereda Categoría Primera: el ancho mínimo será de 2.40 metros. La faja excedente podrá ser realizada con terminaciones contempladas para categoría segunda o tapiz vegetal en su defecto, no pudiendo ser ésta mayor a 1.60 metros. En cascos urbanos definidos por actividades comerciales, la vereda se realizara hasta el cordón.

Veredas Categoría Segunda: el ancho de la vereda asegurará un ancho útil de circulación peatonal de 2,00 metros.

En todos los casos los pavimentos de las veredas deberán tener una pendiente mínima del 2% (dos por ciento), hacia la calzada de la vía pública. Cuando existiere ornato público deberá mantenerse un cantero

libre alrededor de las especie plantada.

#### **ARTICULO 206°. Alteración de Veredas**

La nivelación general de la vereda deberá guardar relación con el nivel del pavimento de la vía pública y nivel de vereda de predios linderos, no pudiendo: estar por debajo del nivel de referencia del cordón real o nivel del eje del pavimento vial; no poseer escalones o rampas mayores a 12 grados; ni constituir obstáculo alguno en su desarrollo frente al predio.

Cuando por requisito de acceso al predio sea necesario realizar rebaje de cordón, deberá contemplarse en la acera, una rampa transversal de longitud 0,60 metros y ancho máximo de 3.00 metros. Dicho rebaje deberá distar un mínimo de 0,50 metros de la divisoria del predio.

Será de autorización un rebaje de cordón por frente del predio.

Cuando por uso o destino comercial o industrial sea necesario realizar rebajes de cordón adicionales, las oficinas técnicas evaluarán proyecto e interferencias en el impacto circulatorio (vehículo-peatón) autorizando o denegando la solicitud.

En estaciones de servicio, los rebajes de cordón no podrán superar los 6 metros de longitud, y distar un mínimo de 2 metros de la divisoria de predios.

En las proyecciones de la alineación de servidumbres de vistas de ochavas en la vereda, no podrán realizarse rebajes de cordón, salvo los que se dispongan para circulación de discapacitados.-

#### **ARTICULO 207°. Veredas en Balnearios**

En áreas balnearias urbanizadas donde existan veredas pavimentadas, las nuevas que se realizaren deberán seguir las disposiciones de aquellas, utilizándose material análogo, con características similares a zonas urbanizadas (Categoría Primera), sin perjuicio de contemplar requisitos y niveles referentes mencionados precedentemente.

En los balnearios donde no existen veredas consolidadas, la ejecución de las mismas deberá contemplar:

a) En vías públicas donde existe cordón, el pavimento de la vereda se realizará en una faja central de 2 metros de ancho, realizada distante 1,00 metro de la línea del cerco. Los espacios restantes se cubrirán con tapiz vegetal.

b) En vías públicas donde no exista cordón, la vereda se conformará con un pavimento transitable, firme y estable, de 2,00 metros de ancho, debidamente delimitada. Sin perjuicio de ello podrán autorizarse terminaciones de Categoría Primera.

## **TITULO NOVENO:**

### **CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **CAPITULO XXXII:**

#### **DEFINICIONES**

##### **Artículo 208°. Definiciones de aplicación en la Edificación**

###### **A**

- **Acera:** parte de la vía pública, destinada principalmente a la circulación de peatones, separada de la circulación vehicular.
- **Alero:** elementos constructivos de cubierta que sobresalen de los planos de las fachadas. **Altura de la edificación:** es la dimensión vertical de una edificación.- Su medición se realizará en unidades métricas, a partir del punto medio del frente del predio, sobre la línea de propiedad.- En caso de no existir vereda, se tomará como referente, la cota +0,15 m sobre el nivel de pavimento vehicular (calzada).- La ordenanza y/o planes de desarrollo urbano establecerán las altura máximas de la edificación, y los elementos constructivos permisibles sobre ésta.
- **Altura de Paso:** distancia vertical entre la cara superior del canto anterior del escalón o descanso, y la cara inferior del tramo o elemento que se interponga.
- **Ampliación:** es la obra a ejecutar a partir de una edificación existente, en la cual se incrementa el área edificada.- La misma puede incluir o no reforma del área preexistente.-
- **Área del predio:** Es la superficie contenida dentro de la poligonal de los deslindes del terreno.
- **Área edificada:** Es la sumatoria de las superficies edificadas horizontales encerradas por la poligonal perimetral de los cerramientos verticales, que conforman la edificación.- Son computables a los efectos, la totalidad de superficies de “terrazas no voladas”, “cuerpos salientes cerrados” “edificaciones auxiliares”, “edificaciones de consolidación permanente”, y “proyecciones de escaleras y doctos, por

plantas”.- Los cuerpos salientes abiertos y aleros mayores a 1 metro, se computarán en un 50% (cincuenta por ciento).- No se computará como “área edificada” a los efectos de la aplicación de la Ordenanza, las construcciones de equipamientos e instalaciones complementarias al uso de la edificación, tales como churrasqueras, fogones, nichos de bombas, piscinas abiertas que no incluyan cubierta alguna.

## B

- **Baranda:** elemento de protección vertical en los laterales libres de la escalera, tramos o descansos.

## C

- **Calzada:** parte de la vía Pública destinada al tránsito vehicular.
- **Cerco:** elemento constructivo de cierre, que delimita una propiedad o dos espacios abiertos. Los mismos podrán ser transparentes u opacos.
- **Cercos vivos:** los creados con especies vegetales (plantas, arbustos y árboles).
- **Calle:** en general, faja de vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras.
- **Conciertos de Música:** identifica a los recintos o locales en que se desarrollan actividades musicales de concurrencia masiva, sin que necesariamente involucre actividades bailables.
- **Conjunto Habitacional:** agrupamiento de unidades de viviendas integradas en una unidad padronímica.-
- **Construcción:** obras de edificación.
- **Contrahuella (c):** distancia vertical medida entre los planos que determinan 2 huellas consecutivas.-
- **Cuadra:** lado de una manzana medido entre líneas oficiales de vías vehiculares continuas.
- **Cubierta:** cerramiento superior de una edificación en contacto con el exterior.

## D

- **Depósito:** ver “local de depósito, almacén o galpón”.
- **Depósito para laminación de pluviales:** elemento constructivo realizado dentro del predio para embalse de aguas pluviales, para su posterior vertimiento controlado a la vía pública.
- **Densidad:** número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).
- **Demolición:** Es ejecución de obras para eliminar parcial o totalmente una edificación existente.
- **Descanso:** plano horizontal que separa 2 tramos de escalera, consecutivos.
- **Discotecas:** se identifican como los recintos o locales de esparcimiento, de funcionamiento nocturno y acceso público controlado, en que se desarrollan actividades bailables acondicionados para música en vivo o disco.- Constituyen locales asimilados, aquellos identificados como “discos”, “mega discos”, y similares.

## E

- **Edificación:** obra de carácter permanente con destino para albergar actividades humanas.
- **Edificio:** obra realizada por el hombre para albergar sus actividades.
- **Energía Solar Térmica:** se identifica como E.S.T.
- **Ensanche:** es la alineación de servidumbre de previsión de mayores anchos de vías públicas, en proyección de caracterización de las mismas.- Dicha servidumbre se tomará a partir de la referencia que se adopte, y afectará al predio a partir de la línea frontal de propiedad del predio.
- **Equipamiento:** instalaciones destinadas a complementar las funciones básicas cualquiera sea su clase o escala (habitar, producir y circular).
- **Escalera:** serie de planos horizontales ordenados, dispuestos en forma consecutiva, situados progresivamente a distinta altura que permiten salvar niveles.
- **Escalón o Peldaño:** elemento unitario de la escalera. Lugar de apoyo del pie.
- **Escalera Recta:** escalera de tramos rectos paralelos entre si, o alineados.
- **Escalera Curva:** escaleras de tramos curvos.
- **Escalera Compensada:** escalera en que los escalones o peldaños se disponen con un trazado oblicuo en el giro y en parte de los tramos rectos, si es necesario.
- **Escalera Caracol:** escalera de desarrollo helicoidal, sin ninguna interrupción en el recorrido.
- **Escalera Marinera:** escalera de escalones vertical para salvar alturas a 90°.
- **Espectáculos Públicos:** defínase como locales de espectáculos públicos a los recintos, abiertos o cerrados, de concurrencia masiva, en carácter de espectador, en que se desarrollan actividades musicales, culturales o deportivos.- Quedan comprendidos en la misma Cines, Teatros, Espectáculos

Musicales y Deportivos y demás asimilados.

- **Estacionamiento:** Superficie pavimentada, cubierto o no techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.
- **Estructura:** conjunto de elementos resistentes u orgánicos de una construcción (cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, cubierta y otros análogos).

## F

- **Fachada:** Paramento exterior de una edificación. La misma puede ser frontal, la que da hacia la vía pública, lateral o posterior.
- **Factor de Ocupación:**
- **Factor de ocupación del suelo (FOS):** es el cociente entre el área edificada y la superficie del predio, expresada en porcentaje.
- **Factor de ocupación total (FOT).** Es el cociente de las sumas de las áreas edificadas de todos los niveles de la edificación y la superficie del predio, expresado en porcentaje.- En subsuelos y azoteas, no se incluyen superficies de salas de máquinas, subestaciones de UTE, instalaciones de ascensores ni tanques de agua.
- **Factor de Ocupación Verde (FOS V):** es el resultado del cociente entre: el área enjardinada del predio, de suelo permeable, y la superficie del terreno expresada en porcentaje.
- **Frente:** deslinde que limita la propiedad con la vía pública.

## G

- **Galibo:** línea imaginaria que define la envolvente teórica dentro de la cual se puede desarrollarse una de edificación.

## H

- **Habilitación Final de Obras:** es la resultancia de constatación y reconocimiento de las construcciones e instalaciones realizadas, y autorización para el uso de las mismas realizadas de acuerdo a la normativa de aplicación.-
- **Huella (h):** distancia en proyección horizontal del trayecto medido entre las narices de 2 escalones consecutivos.

## I

- **Iluminación artificial:** Sistema de iluminación accionado eléctricamente, dimensionado para atender las demandas de los usuarios de acuerdo a la función que desarrollan.
- **Iluminación natural:** iluminación diurna accesible a una habitación.
- **Invasión de retiros:** acción de invadir con edificaciones, retiro frontal “non edificandi” o demás retiros fuera de los parámetros permitidos

## L

- **Laminación de pluviales:** efecto de embalse de aguas pluviales para su posterior vertimiento a la vía pública (ver “Depósito para laminación de pluviales”).
- **Limón:** lado menor, interior, en escalera curva o compensada.
- **Línea de Huella:** línea que pasa por la franja útil de la escalera, en la que se dimensionan huella y contrahuella de la misma.
- **Línea de edificación:** directriz señalada en la ordenanza o instrumentos de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.
- **Línea de propiedad:** la indicada, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso privado.
- **Local:** recinto cubierto, cerrado parcial o totalmente, destinado a una actividad específica.
- **Locales Habitables,** las distintas áreas de un edificio destinadas a la permanencia de personas en los mismos (dormitorios, ambientes de estar, comedores escritorios y oficinas, locales de ventas y asimilados).
- **Locales No Habitables,** áreas destinadas al tránsito o estadía esporádica de personas.- Se sub clasifican en: a) Locales Secundarios (baños, toletes, cocinas), b) Locales Complementarios (Vestidores, lavaderos, tizaneras, escaleras, pasillos, vestíbulos y circulaciones en general) y, c) Locales de Servicio (Garajes, Sala de máquinas, despensas, depósitos).
- **Local de Depósito, almacén o galpón:** lugar destinado al acopio de insumos o productos.

## M

- **Manzana:** predio o conjunto de predios rodeados de vías de uso público.
- **Medianera:** muro límite entre 2 edificaciones o predios contiguos.

- **Monoambiente:** unidad ocupacional, de características habitables, conformada por un ambiente principal, cocina y baño, con destino de servicio o habitacional restringido.
- **Muro divisorio:** cerramiento de mampostería que separa dos inmuebles independientes, pudiendo o no ser medianero.
- **Muro exterior:** cerramiento macizo que limita exteriormente un edificio.
- **Muro medianero:** cerramiento de mampostería común a dos predios colindantes. La línea divisoria de predio pasa por su eje.
- **Muro Perimetral:** muro que cerca el perímetro de un predio sobre sus linderos.

## N

- **Núcleo básico evolutivo:** Forma inicial de una vivienda compuesta de un ambiente de uso múltiple y otro de servicio higiénico.

## O

- **Obra Nueva:** edificación que se realiza sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio, si las hubiere.
- **Ochava:** Lado o servidumbre que afecta a predio esquina, en el encuentro de 2 vías de tránsito.
- **Ocupación de retiros:** acción de ocupar con edificaciones, áreas de retiro lateral o posterior, dentro de parámetros permitidos
- **Ojo o Hueco de escalera:** espacio central libre que queda limitado por tramos y descanso de la escalera.

## P

- **Paramento interior:** Superficie de cierre que divide dos ambientes o espacios.
- **Paramento exterior:** Superficie de cierre que define los límites externos de la edificación y la separa del espacio exterior no abierto, no cubierto.
- **Pasamano:** elemento de apoyo y protección del usuario en el tramo de escalera.
- **Paso de escalera:** dimensión de paso de escalera libre de obstáculos, en horizontal, medido entre limitantes laterales.
- **Patio:** Superficie sin techar situada dentro de un predio, delimitada por los paramentos exteriores de las edificaciones o los límites de propiedad que la conforman.
- **Patio de servicio:** Ambiente con o sin techo destinado al desarrollo de funciones de lavandería y limpieza u otros servicios.
- **Pavimento:** Superficie uniforme de materiales compacto, aptos para el tránsito de personas o vehículos.
- **Pendiente:** valor que determina la inclinación de una escalera o rampa.
- **Planta Baja:** Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se señalan.
- **Predio:** superficie de terreno continua resultante del proceso de subdivisión del suelo o de la fusión de dos o más sitios o lotes.
- **Propietario:** Persona natural o jurídica que acredita ser titular del dominio del predio al que se refiere una obra.
- **Proyecto:** Información y documentación técnica que permite ejecutar una obra de edificación o habilitación urbana.
- **Proyecto arquitectónico:** Conjunto de documentos que contienen información sobre el diseño de una edificación y cuyo objetivo es la ejecución de la obra. Se expresa en planos, gráficos, especificaciones y cálculos.
- **Pub:** se identifican como "Púb." a los recintos o locales de esparcimiento y entretenimiento, de funcionamiento nocturno y acceso público controlado, con barras y mesas para despacho de bebidas, con música en vivo o disco, con actividades bailables espontáneas.- Quedarán incluidos en la definición, aquellos locales asimilados como "resto Púb.", "café concert", "tanguería", "boliches", etc.
- **Puerta de escape:** Puerta de salida de personas que permite llegar al exterior de la edificación y forma parte de un sistema de evacuación. Constituye una salida alterna a la evacuación principal.

## R

- **Rama o Tramo:** secuencia de escalones comprendida entre 2 descansos.
- **Rampa:** desarrollo de plano inclinado para salvar desniveles para circulación.
- **Rasante:** es el plano de referencia para medir la altura de la edificación. Línea de rasante es la línea respecto a la cual se mide la altura máxima permitida en la fachada de las edificaciones alineadas.
- **Recinto:** espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades.

- **Reconstrucción:** Reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original.
- **Refacción:** Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos, sin alterar el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
- **Relación del “paso” h+2ch:** factor referente, determinante de comodidad y seguridad del desarrollo de una escalera, en que se relacionan huella y contrahuella.
- **Rellano (o Palier):** espacio de circulación o tránsito frente al acceso de una escalera y/o ascensor, en los distintos niveles de la edificación.  
**Remodelación:** Obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.
- **Responsabilidades:** Obligaciones que deben ser cumplidas por las personas naturales o jurídicas, como consecuencia de su participación en cualquier etapa de un proyecto.
- **Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- **Retiro Frontal:** es el espacio de los terrenos delimitado entre la línea de propiedad sobre la o las vías públicas y la alineación de edificación vigente para la zona de implantación.
- **Retiro Lateral:** es el o los espacios laterales linderos al predio, en que se fijan limitaciones para la edificación.
- **Retiro “Non Edificandi”:** área del predio que excluye el emplazamiento total de edificaciones.
- **Retiro Posterior:** es el espacio de terreno libre posterior, equivalente al 20% de la superficie del predio delimitado por una recta.
- **Retiro Voluntario:** es el espacio libre de ocupación dejada por voluntad del propietario de un terreno respecto a los deslindes del predio.- Está referido a las líneas divisorias del predio, serán paralelas y su distancia nunca será menor a 1 metro de la medianera. También se denominará retiro voluntario cuando la edificación deje distancia mayor que la del retiro exigido.
- **Retranqueo:** escalonamiento vertical que adopta la fachada de un edificio hacia el interior del predio.
- **Revestimiento:** Materia o elemento que recubre las superficies de los paramentos interiores o exteriores de una edificación.

## S

- **Servidumbre:** se define “servidumbre” a los efectos de la presente normativa, a los espacios que deberán mantenerse libre de ocupación total o parcial de edificación dentro de un terreno.
- **Servidumbre de Ochava:** es la afectación “non edificandi” que grava a los predios esquina, situados en la intersección de 2 vías públicas, de acuerdo a la alineación de las mismas.
- **Servidumbre “non edificandi”:** son las afectaciones que se generan sobre los retiros frontal, lateral y posterior, que excluyen la viabilidad de realización de cualquier tipo de edificaciones.
- **Salida de emergencia:** Circulación horizontal o vertical de una edificación comunicada con la vía pública o hasta un espacio exterior libre de riesgo, que permite la salida de personas en situaciones de emergencia, hasta un espacio exterior libre de riesgo. La salida de emergencia constituye una salida adicional a las salidas regulares de la edificación.
- **Subsuelo:** planta o nivel parte de un edificio que se encuentra por bajo la superficie del terreno, o por debajo del nivel de referencia del proyecto.
- **Superficie mínima:** la superficie mínima de todo local habitable o de servicio es la superficie de piso o suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

## U

- **Unidad Locativa:** conjunto de espacios funcionales que, contando con los servicios básicos de funcionamiento establecidos por la Ordenanza para el destino previsto, que habilitan su utilización en forma autónoma.
- **Uso del suelo:** conjunto genérico de actividades que la Ordenanza o los Instrumentos de Planificación Territorial, admiten o restringen, para la autorización de destinos de las edificaciones o instalaciones.

## V

- **Vivienda:** edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene. El estacionamiento de vehículos, cuando existe, forma parte de la vivienda.
- **Vivienda interior:** se entiende por vivienda interior aquella en que todos los locales habitables ventilen o iluminan a patios interiores.  
**Ventilación media:** edificación realizada en régimen común, con áreas comprendidas dentro de los parámetros máximos de áreas establecidos por la Ordenanza de Vivienda Económica, y terminaciones mejoradas respecto a ésta.
- **Ventilación natural:** Renovación de aire que se logra por medios naturales.
- **Ventilación forzada:** Renovación de aire producida por la circulación y salida de aire de un recinto, de modo continuado, a través de un aspirador estático superior.
- **Ventilación mecánica:** Renovación de aire producida por la circulación y salida de aire al exterior, impulsado por medio mecánico.
- **Vereda:** Parte pavimentada de una vía, asignada a la circulación de personas.
- **Vivienda unifamiliar:** Edificación o unidad de vivienda destinada al uso habitacional sobre un lote único.

## Z

- **Zona:** parte del territorio regulado por la Ordenanza o un Instrumento de Planificación Territorial con igualdad de condiciones de uso de suelo o de edificación.

## CAPITULO XXXIII:

### CONSIDERACIONES FINALES

#### Artículo 209° Reglamentación

La Intendencia reglamentará los aspectos particulares y específicos de aplicación e interpretación técnica, no contemplados en la presente Ordenanza, instrumentando formalidades y contralores que aseguren su efectividad y dará cuenta de ello al Legislativo Departamental.

#### Artículo 210°. Derogaciones

Derogase todas las disposiciones vigentes a la fecha que contradigan expresa o tácitamente la presente Ordenanza.

## INDICE TEMÁTICO

### INTRODUCCION

- Artículo 1°. Objeto
- Artículo 2°. Alcance

### TITULO PRIMERO: DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

#### **CAPITULO I: DE LA GESTIÓN**

- Artículo 3°. Representación Técnica
- Artículo 4°. Registro Departamental de Técnicos
- Artículo 5°. De los contratistas de Obras
- Artículo 6°. Presentación del Permiso de Obras
- Artículo 7°. Aprobación
- Artículo 8°. Vigencias de la Gestión de Permiso de Construcción
- Artículo 9°. Gestión de Regularización de Construcciones
- Artículo 10°. Observaciones y Caducidad de la Gestión
- Artículo 11°. Inspección Técnica Final de Obra
- Artículo 12°. Obligatoriedad de la Solicitud de Inspección Final
- Artículo 13°. Responsabilidad Profesional
- Artículo 14°. Habilitaciones Parciales
- Artículo 15°. Identificación y Documentación de Obra
- Artículo 16°. Locales Comerciales, Industriales y de Servicios
- Artículo 17°. Incorporación a Propiedad Horizontal
- Artículo 18°. Vivienda de Interés Social

#### **CAPITULO II: TASAS DE EDIFICACIÓN**

- Artículo 19°. Tasas de Edificación
- Artículo 20°. Tasas de Instalación Sanitaria Internas

- Artículo 21°. Vivienda de Interés Social
- Artículo 22°. Tasas de Demolición
- Artículo 23°. Tasas Complementarias
- Artículo 24°. Actualización de valores

### **CAPITULO III: SANCIONES Y MULTAS**

- Artículo 25°. Sanciones a Técnicos
- Artículo 26°. Multas a los Técnicos
- Artículo 27°. Multas a la Propiedad Inmueble
- Artículo 28°. Liquidación de Multas

### **CAPITULO IV: REGULARIZACIÓN, INFRACCIONES Y TOLERANCIAS**

- Artículo 29°. Regularización de Edificaciones
- Artículo 30°. Requisitos de Adecuaciones y Tolerancias con Gravámen
- Artículo 31°. Excepciones
- Artículo 32°. Adecuaciones de Edificaciones
- Artículo 33°. Solicitud y Declaración de responsabilidades
- Artículo 34°. Delimitaciones de Responsabilidades
- Artículo 35°. Regularización de edificaciones en infracción con menos de 2 años de Antigüedad

## **TITULO SEGUNDO: DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

### **CAPITULO V: DE LA VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 36°. Servidumbre de Alineación
- Artículo 37°. Altura sobre la acera o retiro frontal
- Artículo 38°. Volados sobre la acera o retiro frontal
- Artículo 39°. Cuerpos Salientes
- Artículo 40°. Elementos Salientes
- Artículo 41°. Subsuelos
- Artículo 42°. Marquesinas Adosadas
- Artículo 43°. Referencia de Rasante
- Artículo 44°. Nivel de Umbral
- Artículo 45°. Referentes de Alturas
- Artículo 46°. Edificios Públicos

### **CAPITULO VI: DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION URBANÍSTICA**

- Artículo 47°. Definición
- Artículo 48°. Sistema de Ordenación Urbanística
- Artículo 49°. Clasificación de suelos
- Artículo 50°. Definiciones y usos del suelo

### **CAPITULO VII: AFECTACIONES URBANISTICAS DE LA EDIFICACION**

- Artículo 51°. Servidumbre "non edificandi"
- Artículo 52°. Servidumbre "non edificandi" frontal
- Artículo 53°. Elementos constructivos permisibles en retiro frontal
- Artículo 54°. Compensación de área edificable en retiros
- Artículo 55°. Ocupación del suelo
- Artículo 56°. Densidad de Ocupación Habitacional
- Artículo 57°. Suelo Urbano Consolidado
- Artículo 58°. Suelo Urbano No Consiladado
- Artículo 59°. Suelo Sub Urbano
- Artículo 60°. Suelo Rural
- Artículo 61°. Disposicion Transitoria

### **CAPITULO VIII: OCHAVAS**

- Artículo 62°. Servidumbre de Ochava

## **TITULO TERCERO: DE LOS PARÁMETROS EDILICIOS**

### **CAPITULO IX: HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 63°. Exigibilidad de iluminación y Ventilación
- Artículo 64°. Iluminación y Ventilación de locales

- Artículo 65°. Iluminación Natural
- Artículo 66°. Ventilación de Locales Habitables
- Artículo 67°. Antepechos
- Artículo 68°. Patios de iluminación
- Artículo 69°. Patios Secundarios
- Artículo 70°. Iluminación y Ventilación por logia, pórtico o porche
- Artículo 71°. Iluminación y Ventilación de baños
- Artículo 72°. Iluminación y Ventilación de cocinas
- Artículo 73°. Ventilación de baños por ductos verticales
- Artículo 74°. Ventilación individual de baños por conductos
- Artículo 75°. Ventilación de baños por conducto colectivo
- Artículo 76°. Iluminación y Ventilación de cocinas interiores en viviendas

## **CAPITULO X: VIVIENDA**

- Artículo 77°. Programa de la Vivienda
- Artículo 78°. Altura de Locales
- Artículo 79°. Tolerancias de menor cuantía
- Artículo 80°. Cocinas
- Artículo 81°. Servicios Higiénicos en la Vivienda
- Artículo 82°. Circulación Interna en la Vivienda
- Artículo 83°. Acceso individual a la Vivienda
- Artículo 84°. Circulaciones horizontales, comunes
- Artículo 85°. Rellanos o palier
- Artículo 86°. Aberturas en circulaciones comunes
- Artículo 87°. Iluminación de circulaciones

## **CAPITULO XI: LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES**

- Artículo 88°. Clasificación de locales
- Artículo 89°. Locales de trabajo
- Artículo 90°. Locales de Venta
- Artículo 91°. Locales Administrativos
- Artículo 92°. Locales de Depósito
- Artículo 93°. Locales Complementarios
- Artículo 94°. Aislación de Cubiertas

## **CAPITULO XII SERVICIOS E INSTALACIONES**

- Artículo 95°. Objeto
- Artículo 96°. Servicios Higiénicos de uso público
- Artículo 97°. Parámetros Dimensionales de referencia
- Artículo 98°. Servicios Higiénicos en locales comerciales
- Artículo 99°. Servicios Higiénicos en Industrias y Grandes Superficies
- Artículo 100°. En escritorios, locales de galerías y kioscos
- Artículo 101°. En sala de espectáculos Públicos
- Artículo 102°. En bares y servicios gastronómicos
- Artículo 103°. En locales de Enseñanza
- Artículo 104°. Exigencias de Vestuarios y Duchas
- Artículo 105°. Vestuarios
- Artículo 106°. Duchas
- Artículo 107°. Comedores
- Artículo 108°. Cocina
- Artículo 109°. Tizanería
- Artículo 110°. Funcionalidad y Principio de adaptabilidad

## **CAPITULO XIII: CENTROS COMERCIALES**

- Artículo 111°. Parámetros Dimensionales
- Artículo 112°. Ventilación

## **CAPITULO XIV: HOTELES, APART HOTELES Y SIMILARES**

- Artículo 113°. Definición
- Artículo 114°. Requisitos a cumplir

## **CAPITULO XV: LOCALES BAILABLES Y SALONES DE FIESTA**

- Artículo 115°. Ámbito de aplicación
- Artículo 116°. Parámetros edilicios
- Artículo 117°. Capacidad locativa

- Artículo 118°. Servicios higiénicos
- Artículo 119°. Puertas Exteriores
- Artículo 120°. Salidas de emergencia
- Artículo 121°. Movilidad
- Artículo 122°. Escaleras

#### **CAPITULO XVI: ESCALERAS Y RAMPAS**

- Artículo 123°. Desarrollo de escaleras
- Artículo 124°. Dimensiones de los escalones
- Artículo 125°. Descansos
- Artículo 126°. Escaleras Compensadas o curvas
- Artículo 127°. Ancho de escaleras
- Artículo 128°. Paso o Altura libre
- Artículo 129°. Iluminación de Escaleras
- Artículo 130°. Escaleras Secundarias
- Artículo 131°. Pasamanos y barandas
- Artículo 132°. Rampas para circulación peatonal

#### **CAPITULO XVII: MUROS**

- Artículo 133°. Muros en general
- Artículo 134°. Muro Medianero
- Artículo 135°. Muro divisorios
- Artículo 136°. Conductos de humos
- Artículo 137°. Locales Comerciales, Industrias y de Servicio
- Artículo 138°. Cubiertas Inclinadas sobre la Vía Pública
- Artículo 139°. Limitaciones en Edificaciones

### **TITULO CUARTO: INSTALACIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN**

#### **CAPITULO XVIII: MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y ALCANCES**

- Artículo 140°. Prevención de Riesgos
- Artículo 141°. Ámbito de Aplicación
- Artículo 142°. Grados de Riesgos
- Artículo 143°. Medidas de Prevención
- Artículo 144°. Escaleras de Evacuación
- Artículo 145°. Escaleras en Edificios de Vivienda
- Artículo 146°. Escaleras de salida o evacuación en edificios no habitacionales
- Artículo 147°. Puertas de Salida (Evacuación)
- Artículo 148°. Puertas Cortafuego
- Artículo 149°. Sanciones y Multas

### **TITULO QUINTO: ACONDICIONAMIENTOS ACCESORIOS**

#### **CAPITULO XIX: USO EFICIENTE DE LA ENERGIA**

- Artículo 150°. Demanda energética y Envolvente de los edificios
- Artículo 151°. Uso de la Energía Solar Térmica

#### **CAPITULO XX: INSTALACIONES SANITARIAS**

- Artículo 152°. Instalaciones Sanitarias

#### **CAPITULO XXI: ASCENSORES Y MONTACARGAS**

- Artículo 153°. Ascensores
- Artículo 154°. Documentación de Proyecto
- Artículo 155°. Previsión de evacuación de edificaciones con ascensor
- Artículo 156°. Montacargas

#### **CAPITULO XXII: ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES**

- Artículo 157°. Previsiones
- Artículo 158°. Definiciones
- Artículo 159°. Requisitos de Estacionamientos
- Artículo 160°. Consideraciones Particulares
- Artículo 161°. Parámetros de Regulación
- Artículo 162°. Terminaciones y Acondicionamientos

### **TITULO SEXTO:**

### **INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

## **CAPITULO XXIII: CONSIDERACIONES GENERALES**

- Artículo 163°. Objeto
- Artículo 164°. Aplicación
- Artículo 165°. Rotulación de Gráficos
- Artículo 166°. Documentación
- Artículo 167°. Responsabilidad Técnica

## **CAPITULO XXIV: EDIFICACIÓN E INSTALACIONES**

- Artículo 168°. Regulación Normativa de la Edificación
- Artículo 169°. Viviendas
- Artículo 170°. Entrepisos y Muros Divisorios
- Artículo 171°. Monoambientes
- Artículo 172°. Garajes o cocheras

## **CAPITULO XXV: INCORPORACIONES DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y REGULARIZACIONES**

- Artículo 173°. Incorporación de edificaciones existentes
- Artículo 174°. Regularizaciones de edificaciones incorporadas al Decreto Ley 14.261

## **TITULO SÉPTIMO: CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS**

### **CAPITULO XXVI: CONSIDERACIONES GENERALES**

- Artículo 175°. Objeto
- Artículo 176°. Definiciones
- Artículo 177°. Ámbito de regulación

### **CAPITULO XXVII: RESTAURACIÓN**

- Artículo 178°. Alcance
- Artículo 179°. Autorización previa
- Artículo 180°. Requisitos de Intervención
- Artículo 181°. Refacción de Fachadas

### **CAPITULO XXVIII: RECICLAJE**

- Artículo 182°. Alcance
- Artículo 183°. Unidad Habitacional Mínima
- Artículo 184°. Parámetros Constructivos
- Artículo 185°. Tolerancias
- Artículo 186°. Aspectos Edilicios
- Artículo 187°. Instalaciones Sanitarias Internas

## **TITULO OCTAVO: ACONDICIONAMIENTO DE PREDIOS, OBRAS Y VEREDAS**

### **CAPITULO XXIX: CERCOS**

- Artículo 188°. Definición
- Artículo 189°. Cercos sobre la vía pública
- Artículo 190°. Cercos Divisorios entre predios
- Artículo 191°. Cercos Vegetales
- Artículo 192°. Áreas enjardinadas
- Artículo 193°. Cercos en predios esquina
- Artículo 194°. Obligaciones

### **CAPITULO XXX: CIERRE DE OBRA**

- Artículo 195°. Barreras o Cerco Provisorio de Obra
- Artículo 196°. Barreras de Obra
- Artículo 197°. Requisitos de Cercados y barreras
- Artículo 198°. Tarimas Peatonales sobre calzadas
- Artículo 199°. Edificios en altura
- Artículo 200°. Regulaciones

### **CAPITULO XXXI: VEREDAS**

- Artículo 201°. Obligaciones
- Artículo 202°. Ejecución y Regulación
- Artículo 203°. Diseño y Tratamiento
- Artículo 204°. Categorización
- Artículo 205°. Ancho de Veredas
- Artículo 206°. Alteración de Veredas
- Artículo 207°. Veredas en Balnearios

## **TITULO NOVENO: CONSIDERACIONES GENERALES**

### **CAPITULO XXXII: DEFINICIONES**

Artículo 208°. Definiciones de aplicación en la Edificación

### **CAPITULO XXXIII: CONSIDERACIONES FINALES**

Artículo 209°. Reglamentación

Artículo 210°. Derogaciones

**UNIDAD DE NORMAS TECNICAS**

**DIRECCION DE GESTION TERRITORIAL**