



## DECRETO N° 5823/93

### NORMATIVA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

02/09/93

**Art. 1°.-** La construcción de conjuntos habitacionales, reciclajes y ampliaciones de viviendas que se realicen en el marco del Plan Nacional de Viviendas (Ley No. 13.728 del 17/12/968), modificada por la (Ley No. 16.237 del 02/01/992), bajo la modalidad de Obra Pública contratada o por Administración, por parte de la Intendencia Municipal, el MVOTMA, Cooperativas u otros Organismos o Instituciones, dentro del área urbana o suburbana del Departamento de Salto, y con destino a los sectores más carenciados de la población, se regirá específicamente por la normativa que se establece por el presente Decreto.

Quedan subsistentes para los demás ámbitos de aplicación, así como a título de normativa subsidiaria, las disposiciones correspondientes del Decreto No. 3.898 del 30/12/958 y sus eventuales modificaciones.

**Art. 2°.-** En los programas y proyectos que realice el Ministerio sin intervención de la Intendencia, se verificará el cumplimiento especial establecido en los Arts. 34 y **siguientes del presente Decreto.**

#### Capítulo I Del Conjunto

##### I.I.- Vialidad

**Art. 3°.-** Los terrenos deberán contar con accesos directos desde vías de circulación existentes, o en su defecto contemplará el proyecto del camino de acceso bajo su costo. No deberá accederse a través de terrenos de terceros, ni por terrenos afectados por expropiación, ni en zonas donde no se pueda alimentar con líneas de baja tensión de UTE., ni por terrenos que se encuentren en la zona inundable.

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

**Art. 4º.-** Los pasajes distarán entre sí una distancia máxima de 120 mts. medidos entre los ejes de calles o pasajes. Estos no podrán tener una longitud que supere los 240 mts., debiendo en este caso desfasarse en una distancia mínima de 12 mts.

**Art. 5º.-** Las manzanas de viviendas tendrán una longitud máxima de 90 mts. entre líneas de edificación.

Cada calle y pasaje deberá estar debidamente señalizado para identificación de los componentes del conjunto.

El ancho de las calles vehiculares será de 10 mts. como mínimo, considerándose que en este ancho se encuentran incluidas las veredas y la calzada, teniendo ésta un ancho mínimo de 5 mts.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 6 mts. si eventualmente puede accederse con vehículos por éstas o de 4,50 mts. cuando es sólo peatonal. No obstante estas disposiciones podrán variar de acuerdo a la trama vial y al amanzamiento existente, para estos casos se solicitará autorización expresa.

### **I.2.- Conformación**

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

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

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

Se deberá realizar el desagüe cloacal por gravedad hasta las tuberías colectoras a instalar por calles, sendas peatonales o pasajes de servicio, debiendo realizarse en forma independiente para cada vivienda.

En el caso de tener que utilizarse medios mecánicos al efecto de conectarse la red principal al colector, deberá obtenerse previamente una autorización expresa de O.S.E., o de la Intendencia Municipal de Salto, según corresponda.

### **I.3.- Forma de Agrupación**

**Art. 7º.-** La forma de agrupación podrá materializarse mediante soluciones de vivienda aislada, pareada y en bloque continuo o en una combinación de ellos., cuando la escala del proyecto y las condiciones urbanísticas y/o arquitectónicas las justifiquen. El agrupamiento deberá cumplir con todas las especificaciones técnicas estipuladas para el proyecto de

viviendas evolutivas, tanto en la etapa de núcleos básicos, como una vez ejecutadas las ampliaciones.

**Art. 8º.-** En caso de que los agrupamientos se realicen en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal No. 10.751, su reglamentación y modificaciones se deberá establecer expresamente en el reglamento de copropiedad la autorización anticipada de los copropietarios para las ampliaciones correspondientes a cada lote, las que serán debidamente establecidas en plantas y cortes que se adjuntan al mismo.

#### **I. 4.- Densidades**

**Art. 9º.-** Los conjuntos deberán respetar las normas de ocupación del suelo establecidas por las ordenanzas nacionales y municipales en la materia.

Para el Departamento de Salto se estipulará que la ocupación del suelo, de acuerdo a su destino, será la siguiente:

1.- para viviendas y anexos (sala de reuniones, lavaderos, garages, etc.) se destinará un máximo del 60% del área del predio;

2.- en los espacios públicos se destinará un máximo del 25% para circulación y estacionamiento, y un mínimo de un 20% para recreación:

#### **I. 5.- Areas de Equipamiento**

**Art. 10º.-** El lote destinado a equipamiento comunitario correspondiente a un conjunto de 50 a 70 viviendas deberá cumplir con:

1.- el área del lote destinado a guardería y equipamiento de esparcimiento excluidos otros espacios públicos- no deberá ser inferior al 4% del total del área correspondiente a la totalidad de los lotes destinados a vivienda que integran el proyecto y se dará el nivelado;

2.- dicha área deberá disponerse por lo menos en el 70% en un solo lugar físico:

3.- cuando el conjunto supere las 70 viviendas podrá subdividirse estos espacios en dos o más sitios según el número de viviendas. El número de espacios no superará la parte entera (por defecto) correspondiente al cociente entre el número de viviendas y 70 más una unidad;

4.- un lugar físico podrá estar integrado por una manzana y fracciones inmediatas en manzanas colindantes, no pudiendo estas fracciones sumar más del 30% del total correspondiente al lugar.

La localización de los sitios se realizará teniendo en cuenta los requerimientos funcionales del programa de vivienda y las necesidades del entorno correspondiente.

#### **I. 6.- Areas de Libre Esparcimiento**

**Art. 11º.-** Se consideran áreas de libre esparcimiento a los espacios públicos ligados a las vías de circulación y equipamiento comunitario, pudiendo los proyectistas incorporar -en un solo paño o en forma dispersa- espacios específicos a tales efectos que caractericen el conjunto y/o generen la identidad necesaria en los distintos sectores.

Los proyectistas procurarán -en el proyecto de urbanización- preservar y mejorar la forestación (con flora indígena) existente destinando dichas áreas a actividades de esparcimiento y uso colectivo.

#### **I- 7.- Regulación sobre Incendio**

**Art. 12º.-** Las disposiciones de las instalaciones de incendios se realizarán de acuerdo a lo que disponga la Dirección Nacional de Bomberos.

### **Capítulo II De la Vivienda**

#### **II. 1.- Tipos de Vivienda y Programas Arquitectónicos**

**Art. 13º.-** La superficie mínima del predio correspondiente a cada vivienda será de 100 metros cuadrados, siendo su lado mínimo de 6,50 mts. . Cuando se trate de conjuntos resueltos en dos plantas en bloque de tira o viviendas apareadas, el área mínima correspondiente a la propiedad o uso exclusivo de cada vivienda no será inferior a 60 metros cuadrados, siendo el lado mínimo de 3,60 mts.. En este caso la suma de las áreas correspondientes a los lotes destinados a viviendas, locales comunitarios y actividades recreativas deberá ser igual o superior al equivalente de 100 metros cuadrados por el número de N.B.E. o vivienda a completar.

#### **II. 2.- Disposiciones Varias**

**Art. 14º.-** El proyectista adjuntará a su propuesta las plantas, cortes y solución estructural que permita apreciar las formas posibles de crecimiento de los N.B.E. o vivienda a completar hasta constituirse en viviendas. Se adjuntará el plano de señalamiento o proyecto del plano de mensura correspondiente a las mismas, cuando corresponda.

Particularmente indicará si las ampliaciones o construcciones que completen las viviendas pueden realizarse con materiales tradicionales.

El terreno correspondiente a la vivienda completa, deberá dejarse nivelado en el caso de vivienda evolutiva.

El factor de ocupación del suelo (FOS) máximo, será equivalente al 50% del área del lote para la vivienda individual terminada y al 30% del área del predio, o lo que indiquen las ordenanzas respectivas en cada caso, si se tiene en cuenta todo el conjunto.

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

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

### **II. 3.- Normas de Habitabilidad**

**Art. 15°.-** El mínimo habitacional es el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie habitable de una vivienda no será inferior a los 25 m<sup>2</sup>., los que se contabilizarán incluyendo el espesor de los muros exteriores que la envuelven hasta su cara exterior o hasta su eje medianero si corresponde, medido el conjunto perimetralmente de forma continua, sin desmembramientos.

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

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

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

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

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

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

**Art. 16°.-** Los locales por su destino se clasifican en: principales, secundarios, complementarios y de servicio.

**Art. 17°.-** Iluminación y ventilación: todos los locales de una vivienda deberán recibir luz y aire provenientes directa o indirectamente de espacios abiertos, patios, o jardines o de la vía pública. Para los baños bastará que se cumplan con las condiciones de ventilación.

**Art. 18°.-** Todos los locales que puedan considerarse o presumirse como habitables por su ubicación o dimensiones deberán estar iluminados o ventilados en las condiciones mínimas que se exige para locales habitables.

**Art. 19°.-** Forma de medir: Las medidas mínimas de locales y espacios se deberán cumplir en cualquier dirección de la superficie computable a considerar.

**Art. 20°.-** Las habitaciones o locales principales cumplirán las siguientes condiciones:

a.- una habitación tendrá un área mínima de 10 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 2,50 Mts.

b.- las otras habitaciones tendrán como mínimo un área de 6,50 m<sup>2</sup>. con un lado de 2 mts., o un área de 7m<sup>2</sup>. con un lado de 1,80 mts.

**Art. 21°.-** Alturas: La altura mínima será de 2,40 mts. En caso de techo inclinado se exigirá una altura de 2,40 mts. promedio con una altura mínima de 2 mts. Estas alturas se tomarán como luz neta entre el pavimento y el cielorraso. Si los dos locales tuvieran elementos estructurales podrá tenerse bajo estos una altura mínima de 2,20 mts., siempre que la separación entre ellos no sea inferior a 1,00 mts.

**Art. 22°.-** Iluminación y ventilación directa: El vano que ilumina y ventila los locales principales deberá tener una superficie libre de 1/10 del área de los pisos respectivos. El nivel del piso de toda habitación no estará más bajo que la mitad de su altura con respecto al nivel del patio, jardín o vía pública que sea su fuente de iluminación natural. Si el vano da directamente a la vía pública éste deberá tener un antepecho mínimo de 0,40 mts. de alto sobre la vereda salvo que esté separado por retiro frontal de 2,00 mts. como mínimo.

**Art. 23°.-** Iluminación o ventilación indirecta. -Es cuando un local recibe luz y aire a través de espacios cubiertos, logias,

pórticos y similares, abiertos ampliamente a espacio libre por lo menos por un lado así como aleros o balcones con profundidad de 1,20 mts. o más. La profundidad del espacio cubierto no podrá superar su propia altura, la que se medirá del piso del local a iluminar al dintel de la logia o balcón.

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

Medidas:

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

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

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

**Art. 25°.-** La profundidad de un local principal de planta rectangular será como máximo tres veces la medida del lado paralelo al patio o espacio iluminante.

En formas irregulares se ubicará con igual criterio.

**Art. 26°.-** Baño principal: Es obligatorio en toda vivienda y deberá tener instalado lavabo, ducha e inodoro pedestal, siendo sus medidas mínimas 2,40 m<sup>2</sup> de superficie y 1,20 mts. de lado y 2,20 mts. de altura. Se deberá indicar en planos la ubicación de los aparatos. No se exige iluminación natural, siendo obligatoria la ventilación por vano directo a espacio público o por ducto.

En el caso del vano deberá tener una superficie de 20 dm<sup>2</sup> como mínimo, totalmente móvil. Si ventila por ducto individual tendrá como medida mínimas una sección transversal de 3 dm<sup>2</sup> y un lado de 0,12 Mts. uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada o revocada de superficie interior totalmente lisa, el conducto será vertical o inclinado no más de 30° respecto de esta dirección.

El extremo superior del ducto será abierto por lo menos en dos de sus lados y su límite inferior deberá superar los 1,20 mts. sobre el nivel de azotea si no es transitable y de 2,00 mts. sí lo es.

**Art. 27º.- Cocinas:** - Sus dimensiones mínimas serán de 3,00 m2. de área y 1,40 mts. de lado en cualquier dirección del área computable; y 2,20 mts. de altura. En caso de techo inclinado deberá tener 2,20 mts. de altura promedio y una mínima de 2,00 mts. .

Deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a 1/10 del área respectiva., en ningún caso dicha superficie deberá ser inferior a 0,30 m2. siendo esta superficie mínima móvil en todos los casos.

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

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

**Art. 28º.- Escaleras:** Las escaleras interiores en viviendas y para salvar el desnivel deberán tener ancho mínimo de 0,75 mts., huella mínima 0,22 mts. y contrahuella máxima de 0,21 mts. y cumplir además la siguiente fórmula:  $2a+b=0,64$  mts.. Deberán llevar baranda de protección de un alto mínimo de 1,00 m. en los ramos horizontales y de 0,80 mts. en los inclinados medidos en la vertical de 1 vuelo o nariz de cada escalón.

Dicha baranda no podrá tener huecos o vacíos que excedan los 14 cm. libres entre cada uno de los elementos. Si la escalera es curva o poligonal compensará según las normas usuales, las huellas cumplirán la fórmula anterior en una línea de giro trazada a 45 cm. del limón menor o interior, el ancho mínimo de la huella en el limón menor no podrá ser inferior a 15 cm.

El paso o altura libre de las escaleras será en todo el recorrido no inferior a los 2,00 mts., medidos en la vertical del vuelo o nariz del escalón. Las escaleras de uso común tendrán un ancho mínimo de 1,00 m., y su huella mínima será de 0,26 mts. con contrahuella máxima de 0,19 mts., y deberá cumplir la fórmula de  $2a+b= 0,64$  Mts. pudiendo ser compensadas. Las barandas y paso libre cumplirán con lo estipulado precedentemente.

Las escaleras colectivas serán de elementos resistentes al fuego, como hormigón armado o mampostería quedando prohibido el uso de madera como elemento estructural.



**Art. 29°.-** El ancho mínimo de pasajes o galerías de circulación será de 0,80 Mts. y su altura de 2,00 mts.

**Art. 30°.-** Espacios abiertos y patios. Los espacios abiertos se clasifican en:

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

b.- Secundarios: son los espacios que sirven para iluminar y ventilar cocinas y locales secundarios.

**Art. 31°.-** Dimensiones:

1.- Patio principal  $S=2a$   $L=a/4$   $L \text{ min}=2,00$  Mts.

2.- Patio secundario  $S=3a/4$   $L=a/10+1,20$  Mts.

Siendo: a= Altura del patio s= superficie L= lado.

Las superficies y lados mínimos establecidos precedentemente serán exigidos en toda la altura que sirva para iluminar y ventilar los locales especificados. El área del patio no podrá ser disminuida por nuevas construcciones. Si a un patio principal tuviese salida o acceso más de una vivienda, se podrá dividir con un cerco de 2,00 mts. de altura máxima y cada uno de los patios resultantes deberá tener un área no menor de 6 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2,00 mts. Deberá considerarse que no haya servidumbre de vistas (menores de 3 mts.), entre las distintas viviendas.

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

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

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

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

### **Capítulo III Trámite de los Permisos de Construcción**

**Art. 33°.-** Cuando el Ministerio Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tenga definidos los predios en los cuales se van a construir los Conjuntos Habitacionales pedirá por FAX a la División Edificación Urbana de la Intendencia Municipal de Salto, las afectaciones del predio y las alturas autorizadas en el mismo. En dos días hábiles la información solicitada recibirá contestación con los datos solicitados. Si

un licitante o contratista solicita afectaciones (solo válido para el Plan Nacional de Viviendas y presentando carta al M.V.O.T.M.A., avalando tal solicitud), se entregarán a más tardar a los cinco días hábiles.

**Art. 34°.-** Se prepararán los recaudos correspondientes en base a las afectaciones indicadas dando cumplimiento con los requisitos de higiene determinados por la normativa aplicable.

Deberán contar con planta general del conjunto, planta de albañilería, cortes (los necesarios para hacer comprensible el proyecto), dos como mínimo, fachadas, planos de sanitaria, eléctrica, estructura, y en caso de ser propiedad horizontal, plano de mensura de predio registrado en Catastro y Proyecto de Fraccionamiento.

**Art. 35°.-** Todas las actuaciones seguirán el trámite ordinario, salvo en aquello especialmente especificado en la presente reglamentación.