

Si los árboles fueren de los que extienden muy lejos sus raíces, el minimum de la distancia será de cuatro metros.

Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen las plantaciones hechas en contravención de lo dispuesto por este artículo.

Art. 614° — Aunque un árbol esté plantado a la debida distancia, si extiende sus ramas sobre suelo ajeno o penetra en él con sus raíces, podrá el propietario del suelo invadido exigir que se corte el excedente de aquéllas y éstas o cortarlo él mismo.

Art. 616° — No se puede abrir ventana o claraboya de ninguna clase en una pared medianera, sin consentimiento del condueño.

Art. 617° — El dueño de pared divisoria, no medianera, puede abrir ventanas o claraboyas, con tal que estén guarnecidas por rejas de hierro y de una red de alambre, y que disten del piso de la vivienda a que se quiera dar luz, tres metros a lo menos.

El vecino no puede impedir que esas ventanas o claraboyas se abran en pared que no le pertenece; pero lo podrá hacer, si compra la medianería o, no habiendo prescripción, levanta pared en su terreno que cubra dichas ventanas o claraboyas.

Art. 618° — No pueden abrirse ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de tres metros.

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.

Art. 619° — No hay servidumbre legal de aguas pluviales.

Todo propietario debe disponer los techos de su edificio, de manera que las aguas pluviales caigan a su terreno con salida o sin ella a la calle; no puede hacerlas caer en el predio del vecino, sin consentimiento de éste.

Art. 620° — Si un edificio o pared amenazare ruina podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitar que se arruine.

Si no cumpliera el propietario, la autoridad podrá hacerlo demoler a costa de aquel.

Lo mismo se observará, cuando algún árbol corpulento amenazare caerse. (Art. 1201 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.)

VII

ORDENANZA SOBRE CONSTRUCCION E HIGIENE DE LA VIVIENDA

Antecedentes. — Disposiciones anteriores a la ordenanza en vigor, que fueron derogadas expresamente por las que le siguieron:

- Ordenanza de 11 de abril de 1928.
- Decreto N° 5375 de 12 de febrero de 1947.
- Decreto N° 5586 de 9 de agosto de 1947.

J. D. N° 6388
2 nov. 1949

Artículo 1° — Los edificios que se construyan, amplien o reconstruyan, deberán ceñirse estrictamente a las condiciones de esta ordenanza.

Art. 2° — Para los edificios existentes queda prohibida toda obra que aumente las deficiencias que, con respecto a esta ordenanza, puedan presentar. Cuando se trate de ejecutar obras de reforma, refacción o ampliación que mejoren las condiciones de habitabilidad de la o las construcciones existentes en un predio, se permitirá su ejecución, siempre que lo realizado se ajustase a un permiso autorizado.

Art. 3° — Todas las piezas y dependencias de una casa destinada a habitación deberán tener luz y aire directos, provenientes de patios, jardines, vía pública, etc. Se exceptúan los locales secundarios que son: despensas, toilettes (sin W.C. ni orinales) vestuarios, armarios, pequeños depósitos, cuartos de teléfono y cualquier otro local semejante y de reducidas dimensiones.

De las luces y vistas en la pared del vecino.

Desagüe de los edificios.

Art. 4° — A los efectos de la aplicación en cada caso, se establece la siguiente clasificación:

Patios de iluminación y aereación

Patios principales: Sirven para la iluminación y aereación de los locales como ser, dormitorios, comedores y lugares de estar o de trabajo.

Patios secundarios: Sirven para la iluminación y aereación de los escritorios en edificios destinados total o parcialmente para ese fin.

Paticillos: Sirven para la iluminación y aereación de las cocinas.

Pozos de aire y luz: Sirven para la iluminación y aereación de baños y W.C.

Art. 5° — La superficie mínima de los patios y pozos de aire y luz, estará determinada por los siguientes incisos y las siguientes fórmulas, siendo:

S = Superficie.

L = Lado mínimo.

a = Altura del patio medida desde el piso del local más bajo a ventilar e iluminar hasta el pretil inclusive.

a) **Los patios principales** tendrán una superficie libre mínima, determinada por la fórmula

$$S = \frac{3a}{2}$$

y, el lado mínimo, por la fórmula

$$L = \frac{a}{10} \text{ más 2 metros cuando "a" sea menor o igual a 18 metros.}$$

$$L = \frac{a}{10} \text{ más 3 metros cuando "a" sea mayor de 18 metros.}$$

b) **Los patios secundarios** deberán tener una superficie mínima determinada por la fórmula $S = a$ y el lado mínimo por la fórmula

$$L = \frac{a}{10} \text{ más 1,20 metros.}$$

c) **Los paticillos** tendrán una superficie mínima determinada por la fórmula

$$S = \frac{3a}{4}$$

y, un lado mínimo de

$$L = \frac{a}{20} \text{ más 1,50 metros.}$$

d) **Pozos de aire y luz:** — Sirven para la iluminación de la superficie mínima determinada por la fórmula

$$S = \frac{a}{2}$$

y, un lado mínimo de

$$L = \frac{a}{20} \text{ más 1,20 metros.}$$

Art. 6° — En los cuatro (4) tipos de patios indicados en los incisos anteriores para la determinación de la altura "a" se procederá en la siguiente forma:

Para los patios aislados de las medianeras, cuyos lados sean de diferentes alturas, se tomará para la aplicación de la fórmula correspondiente, el promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado de mayor altura sea inferior en lo largo al cuarto del perímetro del patio. En caso contrario, su altura será la que corresponde tener en cuenta. Para los patios adyacentes a muro o muros

divisorios, se tomará como altura "a", la del lado de mayor altura, excluidas las medianeras.

No se considerará lado de un patio o patiecillo, aquel que se encuentre alejado del espacio abierto, una distancia igual como mínimo a la mitad de su altura.

Art. 7° — Las superficies y anchos mínimos establecidos precedentemente, deberán tener dichas medidas como mínimo en toda la altura que sirvan para ventilar e iluminar los locales especificados.

Art. 8° — Cuando los patios o patiecillos de dos o más casas contiguas se correspondan formando un solo espacio libre y siempre que la altura de los muros divisorios de la planta baja no exceda de cuatro (4) metros, contados desde el patio que tenga el nivel más bajo, se determinará la superficie haciendo abstracción de los muros divisorios.

Pero en este caso la superficie en conjunto de los patios o patiecillos, será igual a una vez y media de lo que correspondería si se tratase de un solo edificio. La permanencia de esa circunstancia de comunidad se hará asegurar por un convenio entre los propietarios por escritura pública y con intervención de la autoridad municipal.

Art. 9° — El área mínima que corresponda a los patios o patiecillos, será libre en toda la altura de los mismos. Dicha área no podrá ser disminuída por nuevas construcciones. Sólo se admitirá la división con muro o tabique de altura inferior a dos metros con veinte centímetros (2m.20) del patio a nivel de planta baja, cuando las áreas y lados mínimos resultantes, fueren superiores a los que corresponden para una sola planta. En las áreas libres de patios o patiecillos, se permitirá la construcción de escaleras de un ancho no mayor de cincuenta y cinco centímetros (0m.55), siempre que sean sin contrahuellas y barandas caladas. Se tolerará asimismo la inclusión de salientes de losas y antepechos, siempre que no excedan de diez centímetros (0m.10) del plomo de los muros del patio o patiecillo y la colocación de cañerías de instalaciones sanitarias.

Art. 10° — En todos los casos en que por esta ordenanza se establece dimensión mínima, deberá ésta ser satisfecha en cualquier dirección de la superficie computable exigida.

Art. 11° — Los edificios totalmente aislados que carezcan de patios principales interiores, podrán tener los muros perimetrales a una distancia de las líneas divisorias con los predios linderos, que responda a la relación ya establecida para la determinación del ancho de los patiecillos.

Art. 12° — Los almacenes, depósitos, etc., sólo estarán obligados a tener patiecillos de las dimensiones prescriptas en el inciso c) del artículo 5°.

Art. 13° — Los patios principales no podrán tener sus pisos a un nivel menor de un metro por debajo del antepecho de las ventanas de los locales a que sirven.

Art. 14° — Si una vivienda tuviera una sola habitación, ésta no tendrá ningún lado menor que dos metros con cincuenta centímetros (2m.50) y un área no inferior a (14m.²) catorce metros cuadrados. En los demás casos, una habitación por lo menos de diez metros cuadrados (10m.²), y las otras un área no inferior a siete metros cuadrados (7m.²); cualquiera de estos locales destinados a habitación, tendrá no menos de dos metros (2m.) de lado en cualquier dirección de la superficie computable. La altura mínima de estos locales será de dos metros sesenta centímetros (2m.60) para las viviendas individuales y colectivas.

Los ambientes secundarios a saber: halls, corredores y en general los locales transitables, tendrán dos metros treinta centímetros de altura mínima (2m.30) y ésta medida como media, para locales con techados inclinados, con una medida mínima de dos metros (2m.00).

Art. 15° — Las cocinas serán obligatorias en toda casa habitación y su altura mínima será de dos metros con cuarenta centímetros (2m.40). Cuando forme un local aislado de los demás de la vivienda, deberá tener cuatro metros cuadrados (4m.²) de superficie mínima y un metro con sesenta centímetros (1m.60) de dimensión mínima en cualquier dirección del área computable.

En cambio, cuando uno de sus lados esté libremente abierto hacia otro ambiente, podrá tener hasta un mínimo de tres metros (3m.), con un lado mínimo de un metro cuarenta centímetros (1m.40).

Art. 16° — El cuarto de baño será obligatorio en toda casa habitación y deberá tener instalado lavabo, ducha y w. c. Las dimensiones mínimas serán: altura de

D. J. D. N°
75 25 nov.

D. N° 6838
nov. 1949

Dimensiones de locales habitables.

Cocinas.

Cuartos de baño

dos metros cuarenta centímetros (2m.40); lado mínimo un metro cuarenta centímetros (1m.40) y superficie tres metros cuadrados (3m.²).

Si en una misma vivienda, hubiere más de un cuarto de baño con dichas instalaciones, podrán admitirse otros con dos metros cuadrados (2m.²) de superficie mínima y un metro de lado mínimo (1m.00). Los locales con instalación de lavabo y w. c. o lavabo y ducha o ducha y w. c., podrán tener un área mínima de un metro cuadrado cuarenta decímetros (1m.².40) y un lado mínimo de un metro (1m.00).

Los edificios destinados total o parcialmente a escritorios, deberán tener servicios higiénicos. Estos podrán ser dispuestos a razón de uno por cada unidad locativa o agrupados en batería, a razón de una en cada piso como mínimo, debiendo en este último caso disponerse de un servicio higiénico por cada tres unidades locativas que sirvan en cada piso. Estos servicios higiénicos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado veinte centímetros (1m.².20) con un lado mínimo de ochenta centímetros (0m.80) y una altura mínima de dos metros veinte centímetros (2m.20).

Art. 17° — Todos los locales de habitación y de trabajo, deberán recibir aire y luz directamente de las calles, patios u otros espacios libres por medio de ventanas o puertas, cuya superficie libre no sea inferior a un décimo (1/10) del área de los pisos respectivos. Cuando estos locales reciban aire y luz directos a través de logias, pórticos, porches, etc., la superficie de los vanos será de un sexto (1/6) de la superficie de los pisos. La profundidad de las logias, pórticos, porches, etc., no podrá exceder a la altura de los mismos. Las cocinas deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a cuarenta decímetros cuadrados (40 dm.²).

Los cuartos de baño y servicios higiénicos podrán ser ventilados por medio de ductos de superficie mínima de cincuenta decímetros cuadrados (50 dm.²) y el lado mínimo de treinta y cinco centímetros (0m.35) debiendo en la parte superior del mismo ser abiertos en sus cuatro lados con un área mínima total de cincuenta decímetros cuadrados (50 dm.²), sobrepasando su límite inferior un metro veinte (1m.20) sobre la azotea más alta del edificio en una zona circular de radio de dos metros cincuenta (2m.50). En el caso de azoteas transitables, dicha altura será de dos metros como mínimo (2m.00). Dichos locales tendrán una ventana de veinte decímetros cuadrados (20 dm.²), como mínimo, totalmente movable y un vano de un decímetro cuadrado (1 dm.²) de ventilación permanente.

Los ductos que se organicen adosados a muros medianeros, en inmuebles de mayor altura que los levantados en los predios vecinos, no deberán mantenerse abiertos en el lado correspondiente al muro medianero. En este caso se organizará igualmente en la azotea del inmueble en cuestión, el trozo de chimenea por encima del nivel de su azotea, establecido con las características precedentes.

Véase la disposición reglamentaria de 23 de abril de 1957, referente a ductos de ventilación adosados a las medianeras, abiertos lateralmente en los distintos pisos.

Véase la disposición reglamentaria de 23 de abril de 1957 sobre elementos calados de protección solar en vanos, terrazas y balcones.

Art. 18° — Todas las ventanas deberán ser movibles por lo menos en un setenta y cinco por ciento (75 %) de su superficie mínima.

Las ventanas de las cocinas y servicios, serán totalmente movibles en su superficie mínima.

Art. 19° — Todos los locales que puedan considerarse habitables por sus dimensiones y ubicación, deberán estar iluminados y aereados en las condiciones mínimas que se exige para los locales habitables.

Art. 20° — En cualquier tipo de casa, el ancho mínimo de corredores o galerías de circulación interior, será de un metro (1m.00).

En las casas unifamiliares, el zaguán o pasaje de entrada, tendrá un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1m.20). En las casas colectivas, las circulaciones horizontales comunes, tendrán un ancho mínimo por planta, que se regirá por la siguiente escala:

Hasta (4) cuatro apartamentos	1m.20
De más de (4) cuatro apartamentos	1m.40

Iluminación y
reacción.

Ductos adosados
a las medianeras
abiertos lateral-
mente.

Elementos calados
de protección so-
lar en vanos, ter-
razas y balcones.

Corredores,
galerías, etc.

Las puertas que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías, deberán tener un ancho mínimo igual al setenta por ciento del ancho mínimo que le corresponda al corredor en que se halle ubicada.

Los pasajes, corredores y galerías, estarán iluminados cada quince metros (15m.) como máximo, por medio de patio, patiecillo o caja de escalera bien iluminada.

D. J. D. N°
455 22 agos.

En todo edificio público o privado, individual o colectivo, destinado a vivienda, escritorios, industria o comercios, en que se proyecte la instalación de ascensores para pasajeros, será obligatorio comunicar directamente, en cada piso o nivel, el palier del o de los ascensores que se coloquen, con la caja de escaleras.

Cuando los paliers de ascensores y de escaleras sean contiguos, se comunicarán por un vano de ancho no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. Si se colocara puerta de separación, no podrá llevar cierre alguno, a fin de permitir la rápida evacuación del público en cualquier momento; el ancho útil o luz del marco de esa puerta, no podrá ser inferior a setenta (70) centímetros.

Cuando los paliers mencionados no sean contiguos, deberán estar comunicados por medio de un pasaje de ochenta (80) centímetros de ancho mínimo y de seis (6) metros de longitud máxima. Si se colocaran puertas en los extremos o en el trayecto de esos pasajes, deberán cumplir las exigencias especificadas en el párrafo anterior.

D. N° 6838
nov. 1949

Art. 21° — Las escaleras deberán tener sus escalones con huellas y contra-huellas determinadas por la siguiente fórmula: Escaleras.

$2a + b = 64$ centímetros, siendo:

“a” la altura de cada escalón.

“b” huella sin sumar el vuelo o saliente.

Los escalones no podrán sobrepasar las siguientes alturas máximas:

Casa unifamiliar: a = 18 centímetros.

Casa colectiva:

1) sin ascensor a = 18 centímetros.

2) con ascensor a = 19 centímetros.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán por lo menos un descanso intermedio por cada piso que salven.

La huella de éste será por lo menos la del triple de la de cada escalón.

Las escaleras curvas o poligonales, serán compensadas científicamente. Las huellas sobre la línea de giro trazada a cincuenta centímetros (0m.50) del limón menor, tendrán el ancho mínimo que indica la fórmula precedente. El ancho mínimo del escalón en el limón, no será inferior a quince centímetros (0m.15). El proyecto de estas escaleras, será acompañado de un detalle a escala 1:20.

El ancho mínimo de las escaleras:

Para casas unifamiliares	0m.90
Casas colectivas con ascensor	1m.00
Casas colectivas sin ascensor	1m.20

El paso o altura libre de las escaleras en todo su recorrido, no será inferior a dos metros diez centímetros (2m.10).

Las escaleras de las casas colectivas, deberán tener luz directa de patios, patiecillos, jardines, etc., por intermedio de vanos que den en conjunto una superficie iluminada de un décimo (1/10) del desarrollo superficial de la escalera. Se permitirá iluminación cenital de la escalera, cuando el ojo libre sea de un metro cuadrado de superficie (1m².00), el lado mínimo de setenta centímetros (0m.70) y la superficie iluminante tenga dos metros cuadrados (2m².00) como mínimo.

Las escaleras de casas particulares, bastarán que estén en contacto con un local bien iluminado.

Las escaleras secundarias para servir locales como altillos, sótanos, despensas, salas de máquinas, accesos de azoteas, depósitos, miradores, etc., podrán tener escalones de veinte centímetros (0m.20) por veinte centímetros (0m.20) y un ancho mínimo de cincuenta y cinco centímetros (0m.55) cuando lleve barandilla en uno de sus lados y setenta y cinco centímetros (0m.75) cuando se halle entre muros.

Las escaleras "a la marinera" sólo podrán usarse para salvar el desnivel de la azotea al tanque de agua, pequeños desniveles entre azoteas o subida a azoteas no transitables.

Nota. — La instalación de ascensores es obligatoria en todo edificio que se construya, en el que existan una o más plantas habitables a más de trece metros con cincuenta centímetros (13m.50) de altura sobre el nivel del umbral de entrada del edificio y no menos de dos ascensores cuando la distancia entre la parada de planta baja y la más elevada, sea superior o igual a veinticinco (25) metros.

Véase la "Ordenanza sobre ascensores y montacargas". Tercera Parte, Tercera Sección, Título II, Capítulo III.

Art. 22° — Los ángulos que formen los paramentos interiores de las habitaciones, no podrán ser menores de ochenta grados (80°). Los muros que forman ángulos menores, se ajustarán a las condiciones requeridas por medio de un chaflán cuyo ancho no sea menor de treinta centímetros (0m.30).

Art. 23° — Los edificios que total o parcialmente se construyan separados de las divisorias, deberán distar de éstas un metro (1m.00) como mínimo.

Art. 24° — Los planos que se presenten a la Municipalidad para la obtención del permiso de edificación, estarán acotados, dibujados, en forma que dejen apreciar claramente todas las alturas, longitudes y superficies fundamentales, en los puntos referidos en esta ordenanza, cumpliéndose estas condiciones en los casos de correcciones o modificaciones de los mismos. Todos los locales en planta llevarán escrito el destino proyectado. Toda corrección o modificación serán autenticadas por el técnico y ratificadas por el propietario.

Art. 25° — Las obras que se realicen se ajustarán a los planos aprobados por la Dirección de Arquitectura y no podrán hacerse modificaciones sin antes recabar el permiso de la misma Oficina.

Cuando se paralizase una construcción, cuyas obras hubieren tenido principio de ejecución, por un período mayor a ciento ochenta (180) días, el permiso de construcción perderá su valor como tal. Para la prosecución de los trabajos será menester obtener previamente la reválida de dicho permiso ante la Dirección de Arquitectura.

Art. 26° (1). — Los técnicos que firmen los planos presentados para obtener el permiso de construcción, serán responsables, ante la Municipalidad, de las infracciones que se hagan a esta ordenanza, aplicándoseles una multa de cincuenta a doscientos cincuenta pesos (\$ 50.00 a 250.00), según la gravedad de la falta y obligándoseles a cumplir las disposiciones en vigor. En caso de incumplimiento se duplicará la multa. Cuando las infracciones a esta ordenanza se cometan con posterioridad a la habilitación del edificio, estas sanciones serán aplicadas por igual al propietario y contratista de la obra.

(1) Modificado por el artículo 5° del decreto N° 10.798 que sigue.

Art. 5° — Dupliquense todas las multas establecidas en las disposiciones departamentales vigentes. En los casos en que esta duplicación exceda los límites establecidos por las leyes vigentes, los aumentos se aplicarán hasta llegar a esos límites.

Art. 27° — Para el debido contralor de las disposiciones de esta ordenanza, se realizará la inspección final de obra a pedido del técnico o propietario o de oficio por la oficina respectiva. Si del examen, resultase que las obras se ajustan a los términos del permiso acordado, la Dirección de Arquitectura habilitará el edificio a los efectos de su utilización. En caso contrario, se aplicarán las penas correspondientes y no se habilitará hasta que se haya ajustado la construcción a los planos aprobados y disposiciones vigentes.

Véase la disposición reglamentaria de 9 de setiembre de 1952.

Art. 28° (1). — Ningún edificio construido, reconstruido o reparado, en forma que deba ceñirse a esta ordenanza, podrá ser utilizado sin que se haya obtenido la habilitación que se menciona en el artículo anterior.

Ascensores.

Ángulos en
ros.

Disposiciones
tivas a los
yectos y su
lización.
Presentación
planos.

Ejecución de
obras.

Responsabili-

Inspecciones
nicipales.

D. J. D. N° 10.798
29 nov. 1957

D. J. D. N° 6888
22 nov. 1949

El propietario será responsable del incumplimiento de esta disposición, aplicándosele multas de veinte a cien pesos (\$ 20.00 a \$ 100.00) según los casos, debiendo someterse a las disposiciones reglamentarias. (2)

(1) Modificado por el artículo 5º del decreto N° 10.798, que figura a continuación del artículo 26º de la presente ordenanza.

(2) Véase la disposición reglamentaria de 9 de setiembre de 1952.

Art. 29º — La presente ordenanza entrará en vigencia a los noventa días (90) de su promulgación, pudiendo acogerse a ella desde el momento de su promulgación, siempre que los planos estén de acuerdo con la totalidad de sus disposiciones.

Art. 30º — Derógase el decreto N° 5586.

**Reglamentación de la ordenanza sobre construcción e higiene de la vivienda.
Facultades a las oficinas técnicas competentes para resolver en determinadas cuestiones con arreglo a las normas que se fijan.**

I

25 set. 1951

—Apruébase el proyecto formulado por la Dirección de Arquitectura, concretado en su informe del 8 de agosto p.pdo. (1), tendiente a otorgar facultades a los Arquitectos Jefes de sus Secciones "Edificación Privada", "Locales Industriales y Comerciales" e "Inspecciones", para admitir directamente y dentro de las normas interpretativas allí contenidas, la realización de ciertas obras denunciadas en los expedientes de "Permisos de Construcción".

(1) Véanse las modificaciones introducidas por la resolución de 17 de julio de 1956. El informe a que se alude, es el siguiente:

me Dir. de
N. 8 agos. 1951

Con el fin de abreviar el trámite de numerosos permisos de construcción y expedientes relacionados con obras nuevas, refacciones, ampliaciones, regularizaciones de obras existentes, etc., y que actualmente sufren un trámite excesivamente largo, esta Dirección se permite promover ante la Superioridad, la autorización correspondiente para que los Arquitectos Jefes de las Secciones "Edificación privada", "Locales Industriales y Comerciales" e "Inspecciones", puedan admitir directamente, y dentro de las normas interpretativas que se exponen, las siguientes obras:

Se excluyeron del informe, los numerales 1º, 2º, 3º, 4º y 5º, por comprenderles la derogación expresa contenida en el artículo 11º de la resolución de 29 de marzo de 1955, que figura en el numeral III del presente capítulo.

6º Condiciones higiénicas de los edificios ejecutados sin permiso, a regularizar.

Cuando se solicite regularización de construcciones realizadas sin permiso, se exigirá el ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes en la época de su ejecución.

No obstante esta disposición de orden general, podrá admitirse el mantenimiento de aquellas obras cuyo ajuste a las ordenanzas correspondientes obligue a la ejecución de trabajos desproporcionados, en volumen y costo, con las ventajas higiénicas a obtener y siempre que su mantenimiento no esté en abierta oposición con las mínimas condiciones de higiene exigibles.

Se tolerarán menores dimensiones de realización de locales, siempre que los cubajes de los mismos alcancen los valores admitidos como mínimo por las ordenanzas vigentes en la época de su ejecución y no pudiendo ser la altura de las habitaciones inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2m.50), ni la de los baños y cocinas menor de dos metros con veinte centímetros (2m.20).

7º Mantenimiento de corredores y escaleras existentes, con anchos menores a los mínimos actualmente exigibles.

Cuando los corredores y escaleras que se proyecten utilizar para obras de remodelación o ampliación de edificios, hubiesen sido realizados de acuerdo a permiso de construcción autorizado con la vigencia de anteriores ordenanzas,

se admitirá su mantenimiento en las condiciones de realización cuando así se estime por las características de las ampliaciones proyectadas.

Si esos pasajes y escaleras no respondieran a permiso de construcción alguno, deberán ser ajustados a las exigencias reglamentarias vigentes.

8° Ventilación de servicios higiénicos.

Se admitirá la ventilación de los cuartos de baño principales, secundarios y w. c., por medio de ductos horizontales, comunicados a patios o a ductos reglamentarios, siempre que el recorrido horizontal de esos ductos no sea superior a tres veces la menor dimensión transversal del mismo y el área de la sección recta alcance a un mínimo de cincuenta decímetros cuadrados (0m.²50).

En los casos de servicios higiénicos existentes que carezcan de ventilación reglamentaria o de la indicada precedentemente, podrá admitirse, con el fin de mejorar sus condiciones de ventilación, la colocación de sistemas mecánicos que aseguren ocho (8) renovaciones por hora del volumen de aire del local como mínimo.

9° Espacios intermedios, descubiertos o techados, que se interponen entre los patios de aire y luz, y los locales a iluminar y ventilar.

Se admitirá la ventilación de locales a patios reglamentarios, a través de espacios descubiertos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- los vanos del local deben enfrenar directamente al patio reglamentario;
- el ancho de dicho espacio abierto, medido paralelamente al vano del local, no será inferior a la constante de la fórmula de lado mínimo correspondiente del patio;
- la longitud de dicho espacio abierto, medida normalmente al vano del local, no será superior al doble de su ancho;

Cuando los espacios intermedios entre patios y locales sean techados, adoptando la forma de logias, pórticos, terrazas cubiertas, etc., se cumplirán las condiciones establecidas en los incisos a) y b) precedentes, estando la profundidad de ese espacio fijada por las exigencias del decreto N° 6888.

Podrá admitirse la iluminación y ventilación de locales no habitables que no enfrenen directamente al patio reglamentario, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- la superficie del vano iluminante del local no será inferior a un cuarto ($\frac{1}{4}$) de la superficie del piso correspondiente, debiendo ser móvil en un setenta y cinco por ciento (75%) como mínimo;
- el ancho mínimo del espacio abierto no reglamentario deberá ser una vez y media la constante de la fórmula;
- el ancho máximo de salientes en dicho espacio será de un metro con veinte centímetros (1m.20), respetando la condición establecida precedentemente.

Véase el inciso 5° de la resolución de 17 de julio de 1956.

10° Cocinas abiertas lateralmente.

Se admitirán cocinas con tres metros cuadrados (3m.²00) de superficie y hasta un metro con cuarenta centímetros (1m.40) de lado mínimo si fueren abiertas hacia pasajes, en un setenta por ciento (70%) como mínimo de la longitud del lado mayor.

Cuando el lado abierto sea el menor, podrá admitirse aquel dimensionado solamente cuando la cocina se organice en comunicación con un ambiente de siete metros cuadrados (7m.²00) de área mínima y dos metros (2m.) de lado menor.

11° Lugares de estar o comedores de diario contiguos a las cocinas.

Se admitirán espacios cubiertos, contiguos a las cocinas y ventilados e iluminados a través de ellas, en las siguientes condiciones:

- el área de dicho espacio no será mayor de cinco metros cuadrados (5m.²00);

- b) el vano iluminante de la cocina totalizará una superficie no inferior al décimo de la suma de la superficie de los dos locales, o al sexto de dicha suma según se trate de iluminación directa o a través de logia, respectivamente;
- c) el vano de comunicación entre los dos ambientes no será inferior a un metro con cincuenta centímetros (1m.50) y no podrá llevar cierre alguno.

12° Dispensas y depósitos contiguos a cocinas o próximos a éstas, con o sin w.c. anexo.

Se admitirán locales de este tipo, siempre que ninguno de sus lados exceda de un metro con sesenta centímetros (1m.60).

13° Banderolas para iluminación y ventilación de habitaciones, con antepechos de menos de un metro (1m.00) de altura.

No se exigirá la altura mínima de un metro (1m.00) de antepecho para aquellas banderolas que reciban aire y luz de la vía pública, jardines o por encima de cubiertas con techos inclinados.

14° Altura de edificios esquina.

(Sin efecto. Véase el artículo 4° del decreto N° 8259 de 23 de agosto de 1952. Segunda Parte, Título II, Capítulo V, Numeral II).

15° Patios y locales de forma irregular.

Para la determinación del área de patios de aire y luz y de locales en general, no se computarán las zonas de los mismos en que no se alcancen los lados mínimos correspondientes. No obstante esta norma general, se admitirán organizaciones de patios y locales, como excepción, cuando se cumplan las condiciones siguientes:

- a) la superficie total del patio o local, sin deducir las zonas donde no se alcancen los lados mínimos reglamentarios, será mayor en un veinticinco por ciento (25%) a la mínima correspondiente.
- b) la superficie del patio o local, deducidas las zonas donde no se alcance el lado mínimo, no serán inferiores al setenta y cinco por ciento (75%) del área mínima correspondiente.
- c) los ángulos formados por dos lados contiguos del patio o local no serán inferiores a sesenta grados (60°).

Véase el inciso 4° de la resolución de 17 de julio de 1956.

16° Vanos iluminantes situados en zonas de los locales que no alcanzan el lado mínimo reglamentario.

Se admitirá que los vanos iluminantes y ventilantes de los locales se ubiquen en zonas de éstos en que no se alcance la dimensión mínima, siempre que esas zonas, que no se tendrán en cuenta a los efectos del cálculo del área del local, tengan, paralelamente al vano iluminante un ancho no inferior al setenta por ciento (70%) del lado mínimo correspondiente y normalmente al vano, una longitud no mayor de la mitad del ancho mencionado.

17° Construcciones existentes a menos de un metro (1m.00) de los ejes divisorios del predio.

Se admitirá el mantenimiento de construcciones existentes, levantadas a menor distancia de un metro (1m.00) de los ejes divisorios del predio cuando se constate que dichas obras hubieran sido realizadas con anterioridad al 1° de enero de 1948 y hasta ese momento no hubiese existido servidumbre de retiro lateral que afectase al predio.

18° Marquesinas. (Modificado por la reglamentación de fecha 17 de julio de 1956).

II

e. 1952 Visto: que la Dirección de Arquitectura, atenta a la extraordinaria cantidad de gestiones diversas (solicitudes de permisos de construcción, expedientes de inspección final, expedientes en consulta, etc.) plantea de que las mismas sufren un dilatado trámite por apartarse en diferentes aspectos de las disposiciones vigentes, lo que perjudica notoriamente los intereses tanto de los particulares, como los de la propia Comuna, sugiere se abrevien los mismos, facultándola para resolverlos en los casos que determina a fs. 1 y 2 vuelta de estas actuaciones;

Resultando: que por los mismos se determinan las atribuciones a conferirse a la referida Dirección en: a) permisos y obras de "Viviendas Populares"; b) ensanche y servidumbre de retiro; c) higiene de la vivienda; d) salientes a la vía pública; e) extracción de árboles del ornato público; f) construcciones funerarias y g) divisiones de hecho, estipulándose en forma precisa la jurisdicción de esa repartición dentro de los casos enunciados;

Considerando: que habiéndose cambiado opiniones con el Departamento de Arquitectura respecto de los casos citados, éste expresó verbalmente su conformidad con las atribuciones a conferirse;

Considerando: conveniente a fin de agilizar las tramitaciones correspondientes, con evidente beneficio para el particular y esta Comuna, delegar en la Dirección informante tareas que por su cúmulo determinan excesivo trabajo, distrayendo la atención que sobre otras debe prestar el Departamento de Arquitectura;

Considerando: que con ello se logrará una simplificación en el engranaje administrativo, asegurando la eficacia de la correcta aplicación de las disposiciones reglamentarias;

Atento: a lo precedentemente expuesto, el Intendente Municipal de Montevideo, resuelve:

Apruébase el proyecto formulado por la Dirección de Arquitectura, concretado en su informe de 23 de enero corriente, de fs. 1 y 2 vuelta de estas actuaciones, tendiente a otorgarle facultades para admitir directamente y dentro de las normas interpretativas allí contenidas, la realización de diversas obras que al momento debían ser resueltas por el Departamento de Arquitectura.

El texto del informe a que se alude en la resolución que precede, es el siguiente:

Dir. de
ene. 1952

Atento a la cantidad extraordinaria de gestiones diversas (solicitudes de permisos de construcción, expedientes de inspección final, expedientes en consulta) que sufren un dilatado trámite por apartarse en diversos aspectos de las disposiciones reglamentarias vigentes, lo que perjudica notoriamente los intereses tanto de los particulares como los de la propia Comuna, esta Dirección, habiendo cambiado opinión en diferentes oportunidades con el Sr. Director del Departamento de Arquitectura, se permite sugerir la siguiente reglamentación, que obviará en gran parte las dificultades apuntadas.

En ese orden de ideas y siguiendo el criterio ya adoptado por la Superioridad en casos similares y encuadrado en las normas de carácter general referidas, a esta Dirección podría facultársele para resolver sobre los siguientes asuntos, si a juicio de la Superioridad se estimara ello pertinente.

1º Permisos y obras de viviendas populares.

- a) El emplazamiento incorrecto, en cierto grado, de construcciones ejecutadas de acuerdo a planos de la Sección Viviendas Populares;
- b) El pequeño local de carácter desmontable con uso claro y determinado de "depósito", en los predios en que se levanten viviendas populares.
- c) La realización de hasta dos viviendas populares en un mismo predio, debiendo ser ocupadas solamente por familiares del propietario.
- d) Las pequeñas diferencias de ejecución, planeamiento, dimensionado, con los planos respectivos de la Sección Viviendas Populares de esta Dirección.

2º Ensanche y servidumbre de retiro.

- a) Edificaciones que avancen sobre las zonas de afectación de retiro, hasta un diez por ciento (10%) de tolerancia de la servidumbre, pudiéndose admitir para las afectadas por ensanche cuando no sobrepasen diez centímetros (0m.10) de la alineación oficial.
- b) Obras a realizarse en las partes de edificios existentes afectados por ensanche y/o retiro frontal, siempre que por su naturaleza y poco monto no varíen la conformación del volumen constituido.

- c) Estimación del retiro de fondo, respetando la superficie no edificable y permitiendo que ésta se conforme adecuadamente al dimensionado, forma del mismo o acondicionamiento de lo proyectado.

3° Higiene de la vivienda.

- a) Dimensionado de patios, habitaciones y demás locales hasta un diez por ciento (10%) de tolerancia.
- b) Patios de aire y luz dimensionados sin considerar locales de máquinas de ascensor, cajas de escalera de salida a la azotea o tanques de agua, siempre que se considere que por su poco desarrollo horizontal, orientación respecto al patio o imposiciones constructivas lleven a un criterio de tolerancia.
- c) Patios de aire y luz con medidas inferiores a las reglamentarias, en atención a las condiciones especiales del predio, en su conformación y dimensiones, como asimismo a la altura de las construcciones limitativas del mismo.
- d) Corredores, pasajes y escaleras existentes con dimensiones menores a las exigidas por las ordenanzas, siempre que su corrección comporte la ejecución de trabajos desproporcionados con las mejoras buscadas.

4° Salientes a la vía pública.

Salientes a la vía pública con tolerancia hasta un diez por ciento (10%) en sus medidas de ocupación de la misma, como también en lo que se refiere a la altura a tomar en consideración.

5° Extracción de árboles del ornato público.

Extracción de árboles del ornato público cuando se estimen valederas las razones de orientación, composición arquitectónica o configuración del predio.

6° Construcciones funerarias.

En las construcciones funerarias cuyas parcelas tengan dimensiones inferiores a 2m.50 x 3m.00, se tolerará la ocupación hasta ese máximo a fin de lograr una adecuada utilización del monumento.

7° Divisiones de hecho.

En las divisiones de hecho, para ampararse en las excepciones que fija el artículo 11° de la ley sobre centros poblados, en los casos que existan construcciones que carezcan de permiso de construcción y/o de instalaciones sanitarias, se admitirá el fraccionamiento sujeto a la obtención previa de los permisos de regularización respectivos, siempre que los informes técnicos demuestren que las obras precitadas fueron realizadas con anterioridad a la promulgación de la referida ley.

III

7 jul. 1956

Artículo 1° — Apruébanse las normas formuladas por el Departamento de Arquitectura para autorizar a la Dirección de Arquitectura a prestar aprobación a los "Permisos de Construcción" que se encuadren dentro de sus especificaciones y que se acompañan a la presente resolución.

Art. 2° — Deróganse aquellas disposiciones establecidas en la resolución del 25 de setiembre de 1951 de la ex Intendencia Municipal que se opongan a esta resolución.

1° Forma de presentación de los planos. Signos convencionales.

En la presentación de los planos de los proyectos de edificación se usarán los siguientes signos convencionales:

Muros a construir: dos líneas limitativas del ancho del muro y la superficie intermedia llena.

Muros a demoler: dos líneas limitativas del ancho del muro y rayado inclinado a 45°.

Muros existentes: dos líneas limitativas del ancho del muro y la superficie intermedia sin llenar.

2° Cálculo de la superficie y lado mínimo.

Para el cálculo de la superficie y lado mínimo de los patios, no se tendrá en cuenta la altura ocupada por locales que se desarrollen parcialmente sobre sus bordes, siempre que la altura de dichos locales no exceda de tres metros con cincuenta centímetros (3m.50) y no se extiendan sobre los lados del patio en una longitud mayor de los dos tercios ($2/3$) del ancho mínimo que corresponda.

3° Apéndices de patio.

Se entiende por apéndices de patio, aquellos espacios descubiertos, de dimensiones inferiores a las exigidas para patios principales, secundarios y patiecillos, que se interponen entre los vanos de iluminación y aereación de los locales y los mencionados espacios libres.

La iluminación y ventilación de locales, por apéndice de patio, se efectuará en la siguiente forma:

- a) Cuando el vano enfrente al patio reglamentario, el ancho del apéndice, medido paralelamente al vano, no será inferior a la constante de la fórmula de ancho mínimo que corresponda a la naturaleza del local y su profundidad medida normalmente al vano, no excederá del doble de su ancho;
- b) Cuando el vano del local no enfrente al patio reglamentario, el ancho del apéndice del patio no será inferior a la constante de la fórmula de ancho mínimo, incrementada en un veinticinco (25) por ciento, y aquel se colocará de manera que su eje no diste del patio reglamentario más de la magnitud así determinada.

4° Patios irregulares.

Para la determinación del área de los patios de aire y luz, no se computarán las zonas de los mismos en que no se alcancen los lados mínimos correspondientes. No obstante esta norma general, se admitirán organizaciones de patios, como excepción, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La superficie total del patio, sin deducir las zonas donde no se alcancen los anchos mínimos reglamentarios, será mayor en un veinticinco (25) por ciento a la mínima correspondiente;
- b) La superficie del patio, deducidas las zonas donde se alcance el lado mínimo, no será inferior al setenta y cinco (75) por ciento del área mínima correspondiente;
- c) Los ángulos formados por dos lados contiguos no serán inferiores a sesenta grados (60°);
- d) Podrá inscribirse una circunferencia de diámetro igual al ancho mínimo exigible.

A los efectos de la iluminación y ventilación de los locales servidos por esos patios, las zonas de los mismos, que no alcancen al ancho mínimo reglamentario, serán asimilables a apéndices de patios.

5° Iluminación y ventilación de locales habitables a través de logias, pórticos, terrazas cubiertas, etc.

Cuando el vano del local enfrente directamente el espacio abierto reglamentario, se exigirá que el mismo tenga una superficie igual a un sexto ($1/6$) de la del piso correspondiente y móvil en un setenta y cinco (75) por ciento como mínimo, la profundidad de la logia, etc., se regulará por las exigencias del decreto N° 6888.

Cuando el vano del local habitable no enfrente directamente al patio reglamentario, la logia, etc., tendrá como dimensiones mínimas: altura dos metros con sesenta centímetros (2m.60); ancho, tres metros (3m.00); un vano, abierto hacia el espacio descubierta de dos metros (2m.00) por dos metros con setenta centímetros (2m.70), el vano de la habitación será de las dimensiones exigidas para el caso anterior y estará colocado a una distancia no mayor de un metro con cincuenta centímetros (1m.50) del patio principal.

6° Patios abiertos a la vía pública.

Cuando los patios de aire y luz se organicen abiertos totalmente por uno de sus lados hacia la vía pública cualquiera sea la posición del patio con respecto a la divisoria, podrá disminuirse el ancho mínimo, en un quince (15) por ciento del que corresponda.

7° Patios circundantes.

Si un espacio libre circunda totalmente a la edificación, aislándola de los muros divisorios del predio, podrá usarse dicho espacio como patio principal, cuando reúna las dimensiones mínimas de los patiecillos con luz libre neta.

8° Tolerancia en el lado menor en áreas en exceso.

En caso de que los patios tengan mayor superficie que la indicada en las ordenanzas, se tolerará una disminución porcentual en su lado menor, igual a un décimo (1/10) del exceso porcentual de la superficie. (Sesenta (60) por ciento de exceso se tolerará el seis (6) por ciento de defecto).

9° Construcciones dentro de los patios principales, secundarios y patiecillos.

Inclúyese dentro de las construcciones admitidas en el artículo 9° del decreto N° 6888, los ductos o chimeneas que tengan una sección máxima de cuarenta y cinco centímetros por cuarenta y cinco centímetros (0m.45 x 0m.45).

En el nivel inferior del patio podrá dividirse su superficie con un muro de altura no mayor de dos metros (2m.00) cuando las áreas y lados mínimos resultantes, fueren los que corresponden para una altura de tres metros con cincuenta centímetros (3m.50).

10° Zaguanes o pasajes.

El ancho de los zaguanes o pasajes de entrada a una vivienda situada en planta baja, será de un metro con veinte centímetros (1m.20); pudiendo admitirse su reducción a un metro (1m.00) cuando la longitud del mismo no exceda de cinco metros (5m.00).

El ancho del zaguán de entrada a una planta alta, en la que se desarrolla una única vivienda, podrá ser de un metro (1m.00) cuando la escalera a la cual está unido tenga ese ancho en toda su extensión y el recorrido del mismo no sea mayor de dos metros (2m.00).

11° Escaleras.

En las viviendas unifamiliares con más de tres locales habitables, se admitirá que la escalera que sirve de acceso a un solo local, que por sus dimensiones puede considerarse habitable, tenga setenta y cinco centímetros (0m.75) de ancho y sus escalones veinte centímetros (0m.20) de altura máxima y veinte centímetros (0m.20) de huella mínima.

En cualquier tipo de escalera se exigirá un descanso, que será igual a tres veces la huella del escalón, cuando tenga más de dieciocho (18) escalones continuos.

En las escaleras curvas o poligonales, el ancho mínimo del mismo se medirá a una distancia de cincuenta centímetros (0m.50) del limón interior.

12° Iluminación de pasajes.

Los patios principales, secundarios y los patiecillos que sirvan de iluminación a los pasajes, no estarán alejados entre sí una distancia mayor de quince metros (15m.00).

Se admitirá que el espacio abierto, no cubierto, que pueda interponerse entre el pasaje y el espacio abierto reglamentario se regule por la relación uno a dos (1 a 2), con un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1m.20).

El vano que sirva de iluminación a estos lugares de circulación, tendrá una superficie mínima de un metro cuadrado con cuarenta décimos cuadrados (1m.²40), móvil en un treinta (30) por ciento como mínimo.

13° Iluminación y ventilación de cocinas.

Se admitirá que la iluminación y ventilación de las cocinas se efectúe a través de otro local perteneciente a la misma vivienda, cuando la vinculación entre ambos sea total, la ventana que sirve de iluminación y ventilación tenga como mínimo dos metros cuadrados (2m.²00) y una superficie libre móvil de un metro cuadrado (1m.²00) y se coloque sobre la zona de fuego un ducto de treinta centímetros por treinta centímetros (0m.30 x 0m.30) con campana de humo.

14° Construcciones existentes.

En la remodelación de construcciones existentes destinadas a vivienda, se admitirá que uno de los locales principales, que componen la totalidad de las mismas, se ilumine y ventile sin la exigencia que establece el artículo 13° del decreto N° 6888.

15° Altura de garajes.

Los garajes, con capacidad máxima para tres (3) coches, no podrán tener los elementos resistentes del techo a una altura inferior a dos metros (2m.00).

16° Marquesinas.

Todo voladizo o saliente de la línea de edificación, entre los tres (3) y siete (7) metros de altura con respecto al nivel de la acera, en el punto medio de la parte de la fachada ocupada por esos elementos, se regirá por las siguientes condiciones:

- Sobre la acera, podrá ejecutarse sin elementos calados o vidriados, cuando el mismo se reduzca al ochenta (80) por ciento del que establece para las marquesinas, la ley y ordenanza que reglamenta los salientes de los edificios sobre las vías públicas.
- Sobre la zona de retiro frontal, en edificios de uso comercial o industrial, el vuelo máximo podrá alcanzar el cuarenta (40) por ciento de esa servidumbre, hasta un máximo de dos metros con cincuenta centímetros (2m.50). La parte que exceda de un metro con cincuenta centímetros (1m.50) deberá alejarse de las divisorias del predio una distancia igual a su vuelo a partir de ese punto tomado como origen.

Los salientes realizados de acuerdo a los dos casos que se establecen, no podrán ser transitables a partir del límite que establece la modificación del inciso "B" de la ley y ordenanza anteriormente citada.

R.M. 23 abr. 1957

Art. 1° — Admítase que al construirse ductos de ventilación de cuartos de baño, adosados a las divisorias de los predios, queden abiertos lateralmente en los distintos pisos del edificio, sin perjuicio de los derechos que el propietario del predio lindero pudiera hacer valer en materia de medianería.

Art. 2° — Admítase la colocación delante de los vanos de locales, terrazas y balcones, de elementos calados de protección solar o visual, conocidos por quiebra soles, móviles o fijos, rejas cerámicas, etc., que no conspiren contra la iluminación y ventilación de los locales.

Ductos adosados a las medianeras.

Elementos calados de protección solar en vanos, terrazas y balcones.

R. M. 17 dic. 1957

Art. 1° — Como interpretación a las disposiciones en vigencia, se formulan las siguientes normas que serán aplicadas por las oficinas competentes en la tramitación de solicitudes de "Permisos de Construcción":

- En los casos de cuartos de baños en que la ducha o el inodoro pedestal se instalan en un local anexo con posible entrada independiente se admitirán para el cuarto de baño las dimensiones mínimas de 1m.40 x 1m.40 y para el local anexo 0m.80 x 1m.40.

Estos locales deberán tener vanos propios de ventilación o en su defecto deberán estar separados por un tabique de separación que deje contra el techo vano de 0m.20 por el ancho del del tabique;

- Se admitirá en los edificios la existencia de pasajes suplementarios de los reglamentarios de un ancho mínimo de 0m.80, siempre que su desarrollo no exceda de 4m.00 y no sustituya circulaciones principales reglamentarias;
- Los tanques de reserva de agua de los edificios podrán colocarse con su fondo elevado sobre el nivel de la azotea de acuerdo con la solución que estimen más conveniente los técnicos proyectistas;

Cuartos de baño con ducha o inodoro en local anexo.

Pasajes suplementarios.

Tanques de reserva de agua.

- d) Se podrá descontar de la superficie mínima de siete metros (7m.00) establecida para las habitaciones secundarias, el área correspondiente a un "placard" siempre que éste tenga el ancho mínimo de dos metros (2m.00).
- e) Se admitirá que en las escaleras con iluminación central se sustituya el ojo de la escalera por un espacio vacío a construirse al costado de la misma siempre que éste tenga un largo igual a la suma de las dos ramas de la escalera y un ancho mínimo de setenta centímetros (0m.70) y se disponga una baranda calada como única separación entre la escalera y el espacio iluminante.

Habitaciones secundarias. Área mínima.

Escaleras con iluminación central.

IV

M. 9 set. 1952

Artículo 1º — Regláméntanse los artículos 27º y 28º del decreto N° 6888 "Ordenanza de higiene de la vivienda", aprobándose las normas de tolerancia en las inspecciones finales de los edificios, que a continuación se detallan:

Inspección final y habilitación de edificios.

1º No se exigirá la presentación previa de la constancia de inspección final de la red sanitaria expedida por la Dirección de Saneamiento (Resolución de 20 abril de 1948) en los siguientes casos:

- a) Cuando la fórmula "B" del permiso de construcción que autoriza la realización de las obras de que se trata, haya sido presentado para su aprobación con anterioridad al 22 de agosto de 1948;
- b) Cuando las obras del permiso de construcción cuya habilitación se gestiona, se limita, en lo que se refiere a servicios que requieren instalaciones sanitarias (cocinas, cuartos de baño, w. c., etc.) a alteraciones de la traza de locales similares existentes conservando el emplazamiento primitivo o realizándose en ubicación contigua, sin exigir modificación sensible en la organización de la red sanitaria, a juicio de la Jefatura de la Sección Inspecciones de la Dirección de Arquitectura, confirmado explícitamente por el Arquitecto-Inspector;
- c) Cuando, a juicio de la Jefatura de la Sección Inspecciones de la Dirección de Arquitectura, confirmado por la práctica inspectiva, las obras sanitarias que presuntivamente deben realizarse por la organización programática del permiso de construcción de que se trata, resulta muy simple, a saber: ampliación de los desagües de azoteas, por modificación del bloque edilicio, desagües de espacios libres, etc.

2º Se sustituirá la exigencia de presentación de constancia de inspección final de sanitarias, como acto previo a la gestión de inspección final de obras por un certificado expedido por la Dirección de Saneamiento, en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de habilitaciones parciales;
- b) Cuando por falta de abastecimiento de agua corriente en la zona en que el edificio de que se trata se haya emplazado, no pueda asegurarse servicio de agua al mismo y, por lo tanto, sea imposible cumplir con el requisito previsto en la resolución de 20 de abril de 1948, aun cuando la instalación sanitaria se encuentre terminada y en perfectas condiciones reglamentarias;
- c) Cuando se trate de plantas de elaboración industrial modificadas o ampliadas, que no requieren modificación sustancial de los desagües.

En todos los casos precitados, la Dirección de Saneamiento expedirá un certificado con constancia de la razón que impide que se libre la inspección final de sanitarias; el estado de las obras sobre las que tiene competencia, a los fines previstos y a su ajuste a las disposiciones reglamentarias.

3º Para la habilitación de obras cuyo permiso de construcción haya requerido en su trámite intervención de la Dirección de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas, Sección Locales Industriales y Comerciales de la Dirección de Arquitectura y Oficina Técnica del Cuerpo de Bomberos, no se hará necesaria la intervención de las citadas oficinas en las actuaciones de la gestión de inspección final. En estos casos la Sección Inspecciones de la Dirección de Arquitectura, se limitará a comunicar a aquellas reparticiones lista de los edificios habilitados que requieren su contralor e indicación de los correspondientes permisos de construcción.

Se exceptúan de esta disposición los casos que se considere merezcan tratamiento particular, a indicación del inspector y que, por lo tanto, la Jefatura de la Sección Inspecciones de la Dirección de Arquitectura, disponga, para ellos, el mantenimiento de las normas seguidas con anterioridad a la promulgación de este decreto.

4° Cuando las obras de construcción o regularización cuya inspección final se tramita merezcan observación de carácter técnico, el inspector dejará al encargado de las mismas, una tarjeta de citación al técnico director, o en su defecto al propietario.

5° Las boletas de inspección final referentes a la práctica prevista en el artículo precedente, permanecerán informadas, a despacho, en la oficina de la Sección Inspecciones de la Dirección de Arquitectura, por el término de cinco (5) días, vencido el cual, si no se ha corregido el defecto que diere motivo a la observación realizada, se elevará para el trámite conminatorio que corresponda.

Se exceptúan de esta disposición, los casos en que se compruebe infracción a la ley de construcciones.

6° Cuando la práctica inspectiva no pueda realizarse por encontrarse cerrada la finca de que se trate o no se encuentren los planos correspondientes en la misma, se librará citación análoga a la estipulada en el artículo 4°; la boleta de solicitud se retendrá por el término de 15 días, contados a partir de la fecha de inspección, vencido el término y si el interesado no se hace presente en la Sección Inspecciones para tomar conocimiento de lo actuado y obviar el impedimento anotado se considerará caduca la gestión iniciada, archivándose con las formalidades de práctica y comunicando a la Inspección General la situación expuesta a fin de encarecer la vigilancia de los inmuebles de que se trata.

7° En los edificios levantados en las zonas próximas a la costa, se tolerará el cierre de los balcones o terrazas con ventanas vidriadas, siempre que la distancia entre esas ventanas de cierre y los vanos propios de los locales a ventilarse no sea mayor de dos metros y aunque con ello queden locales habitación que obtengan su ventilación indirecta sólo a través de dichos balcones o terrazas cerrados.

En estas condiciones sólo se tolerará la ventilación de la mitad de los locales habitación de una misma vivienda o departamento.

R.M. 18 jun. 1957

Art. 1° (1) — Autorízase a la Dirección de Edificación para que apruebe las inspecciones finales de obras, en las que se hayan introducido modificaciones o ampliaciones que cumplan íntegramente con las disposiciones en vigor.

Art. 2° — Establecer que esas modificaciones o ampliaciones, podrán alcanzar al diez por ciento (10%) del valor declarado de las obras, no pudiendo exceder, en ningún caso, de cinco mil pesos (\$ 5.000.00).

Art. 3° — Establecer que al presentarse la solicitud de inspección final, deberá agregarse dos juegos de planos de las obras de modificación o ampliación, uno de ellos en tela acompañados de una breve memoria descriptiva, a la que se agregará, los timbres de patente que correspondan.

Art. 4° — Establecer que la totalidad de las actuaciones para cumplir con lo dispuesto, deberán realizarse por la Sección Inspecciones de la Dirección de Edificación en la que se presentarán los planos de las modificaciones.

(1) (El Consejo Departamental, por resolución de fecha 12 de agosto de 1957, suspendió la aplicación de la presente reglamentación).

Inspección final de obras en las que se hayan introducido modificaciones o ampliaciones.

R. M. N° 11.915
24 feb. 1956

Art. 4° — A partir del 1° de junio de 1956, los interesados deberán presentar ante la Dirección de Arquitectura, para obtener la habilitación final, un certificado expedido por la Dirección General de Catastro, donde conste que han sido tasadas las nuevas obras.

Inspección final Certificado de avaluación de las obras nuevas

Amp. R. M. 15
jun. 1956

Art. 1° (1). — A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 4° de la resolución número 11.915 de 24 de febrero de 1956, los propietarios se presentarán a la Dirección General de Catastro, a efecto de solicitar la avaluación de las obras correspondientes al permiso de construcción respectivo y una vez obtenida la constancia de que dicha tasación ha sido practicada, deberá presentarla conjuntamente con la solicitud de inspección final.

El cumplimiento de esta disposición comenzará a regir el 1° de julio de 1956.

(1) Modificado por la disposición que sigue.

R. M. 17
1956

Art. 3° — Establécese que el certificado de la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales referente a la contribución inmobiliaria, se presentará en el acto de retirarse la Inspección aprobada por la Dirección.

7 oct. 1955

Art. 1° — Establécese que se estima oportuno que toda vez que se proyecte adquirir inmuebles o destinar inmuebles que se posean, para la erección de barrios o grupos de viviendas colectivas, previamente se consulte a la Dirección de Saneamiento de Montevideo si esos bienes raíces tienen en su frente caño colector, o en caso contrario, respecto a las posibilidades que habría de disponer en un futuro inmediato de esa mejora, debiendo indicar dicha repartición, cuando así proceda, los recorridos existentes o posibles de la red externa de colectores y ubicación del punto donde deban converger los afluentes.

Saneamiento de predios donde se proyecte formar barrios o erigir grupos de viviendas colectivas.

Art. 2° — Advertir expresamente que, de existir imposibilidad absoluta de ubicar dichas construcciones donde exista saneamiento debe dotarse a las mismas de una instalación completa de tratamiento de aguas servidas, instalación que debe merecer la aprobación de la precitada Dirección de Saneamiento de Montevideo.

VIII

PRECAUCIONES CONTRA LA ACCION INSALUBRE DE LA HUMEDAD

M. 12 nov.
23 y amp. 19
1932

Artículo 1° — En todos los muros de los edificios que se construyan de nueva planta, se colocará a una altura de veinte centímetros (0m20) sobre el nivel del suelo una capa aisladora de la humedad. También se dispondrá esa capa aisladora en los paramentos de los muros que por cualquier circunstancia estén en contacto con el terreno.

Capas aisladoras.

Todos los muros de un edificio que den al exterior y no estén protegidos con revestimiento de materiales impermeables, llevarán revoques compuestos por mortero que contenga un hidrófugo en la proporción conveniente para asegurar que no pase la humedad al interior de los locales habitados.

Tratamiento de muros exteriores.

Art. 2° — Los materiales hidrófugos que se empleen para esa capa aisladora, deberán ser aprobados previamente por la Dirección de Arquitectura.

Materiales hidrófugos.

Art. 3° — Para la intervención que prescribe el artículo anterior, los proyectos de edificación que se presenten para obtener el permiso municipal, indicarán en sus memorias descriptivas, la naturaleza de los materiales que se pretendan emplear, sus propiedades aisladoras y de resistencia, los procedimientos de aplicación a las obras proyectadas y demás datos que permitan una apreciación precisa.

Art. 4° — Antes de colocar las capas aisladoras de la humedad, deberá obtenerse la aprobación de la Dirección de Arquitectura, tanto con respecto a la naturaleza de los materiales, como a los espesores de aplicación.

Art. 5° — Después de colocada la capa aisladora se pedirá a la Dirección de Arquitectura la inspección que compruebe sus condiciones. Si mereciera aprobación, se dejará constancia en el expediente respectivo al permiso de edificación, autorizándose la prosecución de los muros o el relleno de las zanjas, según los casos.

Inspecciones.

Art. 6° — La inspección a que se refiere el precedente artículo, deberá pedirla por escrito el facultativo que firme los planos de construcción, con la anticipación de dos días. Si pasadas 48 horas del día pedido no se hubiera efectuado la inspección, los interesados podrán proseguir los muros sobre las capas hechas, quedando no obstante obligados a someterse a lo que resulte de la inspección técnica, aun cuando hubiera que demoler las partes hechas sobre las capas aisladoras no aprobadas.

Art. 7° — Se pedirá la inspección de la capa aisladora cuando ella comprenda al conjunto de muros que constituyan el edificio. Sólo en casos de excepción, debidamente justificados, se harán inspecciones parciales.

Art. 8° — Las prescripciones de esta ordenanza no se aplicarán a las construcciones de carácter rural o transitorio, cuando no se destinen a vivienda.