

MVOTMA

REGLAMENTO DE PRODUCTO

Artículo 1

Cualquiera sea la forma de producción o modalidad de acceso a la vivienda, el producto final de la solución habitacional deberá tener las características que se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 2

Se entenderá por *Solución Habitacional* aquel satisfactor orientado a solucionar de forma integral las necesidades habitacionales de la población definida en el Plan Quinquenal de Vivienda.

Las soluciones habitacionales se concretarán a través de programas que deberán contemplar en forma integral:

- la satisfacción de las necesidades individuales, familiares y/o grupales de los destinatarios
- su integración social y física con el entorno donde se implante.
- el mejor aprovechamiento de las infraestructuras y servicios habitacionales existentes.

Artículo 3

La vivienda para ser considerada como uno de los componentes de la solución habitacional deberá cumplir con los mínimos estipulados en los artículos 14 y 18 de la Ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1968, reglamentaciones de habitabilidad e higiene de los respectivos Gobiernos Departamentales y demás especificaciones del presente reglamento.

Artículo 4

Únicamente las viviendas asimilables a las categorías de vivienda mínima y vivienda económica establecidas en la ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1968, las viviendas definidas como económicas por los Gobiernos Departamentales, y en cualquier caso ubicadas exclusivamente en áreas establecidas como urbanas y suburbanas, podrán ser objeto de préstamo y subsidio de acuerdo a los reglamentos vigentes.

Artículo 5

El Ministerio de Ordenamiento Territorial Y Medio Ambiente no promoverá la transformación de áreas rurales en urbanas o suburbanas, quedando esta iniciativa exclusivamente a cargo de los Gobiernos Departamentales.

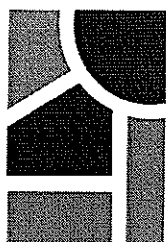
Artículo 6

De acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la Ley Nº 13.728 del 17 de diciembre de 1968, se establecen las siguientes condiciones mínimas de confort:

- a) La transmitancia de cerramientos exteriores, horizontales o verticales deberá corresponder al coeficiente máximo de acuerdo a la siguiente tabla debiendo ser verificado por el correspondiente cálculo.

Transmitancia térmica U		
Muros en general	< 1,60	W/m ² K
Cubiertas	< 1,00	W/m ² K

- b) La aislación acústica entre unidades linderas de edificios colectivos será la mínima aceptada por la Intendencia Municipal que corresponda. En caso de ausencia reglamentaria, se considerarán las condiciones establecidas en el art D3366, Sección IX del Capítulo I del Digesto Municipal de Montevideo.
- c) Asoleamiento: será requisito mínimo que la totalidad de las viviendas reciban sol directo durante una hora como mínimo durante todo el período de invierno en por lo menos uno de los siguientes locales: dormitorio, estar o comedor
- d) Las áreas de los locales habitables, de ventilación y de iluminación, no podrán ser inferiores a las exigidas por la reglamentación municipal correspondiente, no aceptándose solicitud de tolerancia respecto a las mismas.
- e) Todas las viviendas deberán contar con un baño completo, con área mínima establecida por la normativa municipal correspondiente, y equipado con un WC con descarga de cisterna, un bidet, un lavatorio, una ducha definida y con instalación de agua fría y caliente.



MVOTMA

- f) Toda vivienda deberá disponer de previsión para instalación de lavarropas en local adecuado.
- g) En caso de viviendas en altura, deberá disponer de terraza de servicio para colgar ropa con un área mínima de 1.5 m².
- h) Toda vivienda deberá estar conectada a la red pública de agua potable y contar con medidor de consumo de agua individual, ubicado de acuerdo a lo reglamentado por OSE.
- i) Toda vivienda dispondrá de un sistema de desagüe de aguas servidas y de pluviales de acuerdo a la reglamentación municipal correspondiente.
- j) Toda vivienda deberá estar conectada a la red pública de energía eléctrica y contar con un medidor de consumo individual.
- k) La potencia eléctrica instalada, no podrá ser inferior a 3,3KW para viviendas de dos dormitorios, o a 4,4 para viviendas de tres dormitorios o más.
- l) La instalación eléctrica será embutida y deberá estar autorizada por UTE.
- m) Toda vivienda deberá contar con una puesta de luz y un toma corriente en cada local habitable y baño, una puesta de luz y 2 tomas corrientes en cocina, una puesta de luz exterior, instalación de timbre y canalización prevista para instalación de teléfono.

Artículo 7

A los efectos de la determinación de los valores de construcción para la aplicación de los Reglamentos aprobados por el Ministerio de Ordenamiento, Territorial y Medio Ambiente, se establecen las siguientes condiciones:

- a. No se considerarán terminaciones de paredes y pavimentos superiores a los mínimos exigidos por la reglamentación municipal que corresponda.
- b. Para viviendas de hasta 3 dormitorios, solo se considerará un baño completo, de acuerdo a lo establecido en el literal e) del artículo 8 del presente reglamento.

- c. Para viviendas de 4 o más dormitorios se considerará un baño secundario adicional equipado únicamente con un lavatorio, WC con descarga de cisterna e instalación de agua fría.
- d. El número de puestas eléctricas interiores no podrá ser superior a: 12 para viviendas de 1 dormitorios, 15 para viviendas de dos dormitorios, 18 para viviendas de tres dormitorios y 20 para viviendas de cuatro dormitorios
- e. Para el caso de viviendas de acuerdo a lo establecido en la sección 1, artículo 13 literal h del Reglamento de Préstamos, la solución inicial deberá contemplar los estándares generales de la presente reglamentación, contar como mínimo con un baño completo, cocina completa, e instalación sanitaria y eléctrica definitiva. En cualquier caso se deberá demostrar que los ambientes previstos a futuro, cumplan con lo establecido en la presente reglamentación.
- f. En caso de conjuntos de viviendas, el suministro y la instalación de servicios de agua y luz para áreas comunes será reglamentada en forma específica en cada programa.

Artículo 8

Los sistemas constructivos no tradicionales deberán contar con la aprobación municipal correspondiente. El Ministerio de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente se reserva el derecho de solicitar los estudios que entienda necesarios a efectos de su utilización en los programas que financie.

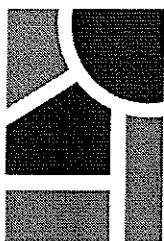
Artículo 9

Los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, deberán demostrar una vida útil de bajo mantenimiento. Se privilegiará la utilización de materiales cuyo mantenimiento no dependa de personal o tecnología especializada.

Artículo 10

La implantación de los programas habitacionales deberá satisfacer los siguientes requisitos mínimos:

- a. Calificación de área urbana o suburbana.
- b. Certificación de no inundabilidad, especificando cota considerada y su referencia.



MVOTMA

- c. Suelo libre de contaminación de elementos incompatibles con la residencia permanente.
- d. Red de evacuación de aguas servidas y pluviales. Toda vivienda deberá estar conectada al sistema público de evacuación de aguas servidas y pluviales. En aquellas plantas urbanas con carencia de estos servicios, se podrán utilizar sistemas alternativos autorizados y aprobados por las intendencias correspondientes y OSE. No se admitirán sistemas de bombeo de evacuación de aguas servidas o pluviales, ni lagunas de decantación y oxidación, salvo que los mismos formen parte de la red pública y estén mantenidos y administrados por los organismos públicos correspondientes.
- e. Red de agua autorizada y administrada por OSE.
- f. Red de energía eléctrica de UTE.
- g. Todos los predios deberán respetar lo establecido en la Ley de Centros poblados y normativas municipales vigentes.
- h. Todos los predios deberán tener acceso directo a una vía pública con pavimento y vereda similar al entorno inmediato considerado en un radio de 500 metros.
- i. Los predios se evaluarán respecto a la adecuada dotación de los siguientes servicios públicos: enseñanza, servicios primarios de salud, venta de productos de uso cotidiano, recolección de residuos domiciliarios.

Artículo 11

Cualquiera sea el régimen de tenencia que se instrumente, en caso de conjuntos habitacionales, los mismos no podrán incluir un número mayor a las 50 viviendas, salvo cuando las condiciones de los terrenos, tanto como las urbanísticas, arquitectónicas y económicas aconsejen su modificación. Se podrá admitir hasta un 10% de tolerancia bajo razones fundadas de viabilidad económica y/o aprovechamiento del predio.

Artículo 12

Lo dispuesto en el artículo anterior no regirá en caso de reciclaje de construcciones preexistentes (contenedores industriales, comerciales o de servicios existentes).

Artículo 13

Los conjuntos habitacionales en régimen de propiedad horizontal o de cooperativas con 20 viviendas o más, deberán incluir un salón de uso colectivo no menor a 35 m², pudiendo crecer a razón de 2 m² por unidad de vivienda adicional. Se podrá incluir hasta dos salones de uso colectivo siempre que la superficie de éstos sea mayor o igual a 35 m².

Los salones serán financiados al igual que las viviendas previa especificación en el proyecto el modo de gestión y uso de los mismos.

Artículo 14

Dentro de lo establecido en el presente reglamento, la Dirección Nacional de Vivienda podrá elaborar reglamentos particulares para programas habitacionales específicos o procedimientos para establecer órdenes de prelación.