

ANEXO II

“Programa Cooperativa”

Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social | CIVIS

LLAMADO CARTERA DE INMUEBLES PARA COOPERATIVAS, 2015

Aspectos a ser considerados en el diseño de implantación de las propuestas

(ítems 2.1 a 2.7 de la Sección I de los Estándares de Desempeño para Vivienda de Interés Social)

2. DE LOS CONJUNTOS: PROYECTOS DE VIVIENDA AGRUPADA EN EXTENSION O EN ALTURA

1.1. Condiciones generales

25.- Toda disposición que eventualmente pueda establecerse por parte de los gobiernos departamentales respecto a las áreas pertenecientes a planes especiales o de protección patrimonial, será prevalente sobre las condiciones de diseño acá definidas.

26.- En el caso de propuestas en régimen de propiedad común, el tamaño y dimensiones de los predios se ajustarán a las disposiciones vigentes de la normativa departamental.

27.- Los proyectos deberán presentar un adecuado diseño integral que contribuya al mejoramiento del ambiente urbano-arquitectónico del entorno, e integrar satisfactoriamente la normativa vigente, con las condicionantes y potencialidades del predio.

28.- Todas las obras deben ajustarse a las normas establecidas por los organismos competentes que otorgan las autorizaciones y aprobaciones correspondientes (UTE, OSE, DNB).

2.1 Régimen

29.- El régimen dominial de las soluciones habitacionales podrá ser en Régimen de Propiedad común, donde el predio para una vivienda es un padrón independiente, o en Propiedad horizontal. En este último caso, el predio es un padrón matriz, y las viviendas y los espacios de uso común se dividirán en régimen de propiedad horizontal o en régimen común (indiviso, cooperativas), de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

ESTANDARES MINIMOS DE DESEMPEÑO Y REQUISITOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

2.2 Escala

30.- La escala de los conjuntos queda limitada por un número de 50 viviendas como máximo, de acuerdo con lo establecido en Reglamento de Producto

31.- En algunas localidades, podrán establecerse distancias de restricción respecto a la localización de otros programas similares de vivienda, con el fin de evitar causas de exclusión urbana, por escala, repetitividad e imagen

2.3 Premisas de diseño

32.- Todo proyecto deberá resolver integralmente las situaciones propias del programa, y las de la intervención urbana, incluyendo el diseño del espacio urbano resultante como transiciones de lo público, semipúblico, a lo privado, a través de elementos específicos, de equipamiento y/o naturales

33.- El partido arquitectónico debe aprovechar las características y potencialidades del predio en la organización general y los espacios resultantes

34.- Debe ser valorado en todo proyecto, el uso racional del espacio exterior, con la definición adecuada de espacios verdes utilizables, evitando la generación de espacios remanentes sin uso, que requerirán un mantenimiento inevitable en la etapa de uso

2.4 Tipología: Viviendas aisladas, apareadas, tiras, edificios

35.- Cualquiera sea la tipología de agrupamiento, deberá reflexionarse sobre el uso, tamaño y disposición de volúmenes, contemplando los criterios y recomendaciones que se establecen en la Sección II Habitabilidad y Confort

36.- Regirán las reglamentaciones de altura, alineación, ocupación del suelo y de higiene que establezcan las normativas departamentales y los presentes estándares, no admitiéndose la solicitud de tolerancias de ningún tipo

37.- Las fachadas principales de todas las viviendas, independientemente del régimen de propiedad, deberán estar enfrentadas a algunos de los siguientes espacios:

c.1 - vía pública

c.2.- calle peatonal de eventual acceso vehicular de servicio, o a senda peatonal de uso común

c.3.- espacio enjardinado de uso común.

38.- Sin perjuicio de las condiciones mínimas de patio de la normativa departamental, los espacios a los que enfrentan fachadas principales deberán tener un ancho mínimo de 7 (siete) m.

39.- A estos efectos, se considerarán fachadas principales de edificios aquellas que contengan fachadas por las que se iluminen locales destinados a estar-comedor.

40.- La distancia entre fachadas enfrentadas, sin perjuicio de las condiciones mínimas de patio de la normativa departamental, no podrá en ningún caso ser menor de 7 (siete) metros.

ESTANDARES MINIMOS DE DESEMPEÑO Y REQUISITOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

2.5 Ordenamiento del conjunto habitacional

Calles y sendas peatonales internas

- 41.- Los proyectos deben vincular la vivienda, mediante acceso directo desde vías de circulación existentes, sin atravesamientos de terrenos de terceros y en ningún caso accediendo desde calles, total o parcialmente inundables.
- 42.- En los casos de conjuntos extendidos, las circulaciones serán de siguientes tipos: calles peatonales con acceso vehicular de servicio, sendas peatonales de uso común, veredas de acceso. Las calles internas no serán de circulación vehicular permanente
- 43.- En todo conjunto la circulación vial interna deberá permitir la circulación continua, sin generar barreras al acceso de servicios públicos de atención, ambulancias, etc
- 44.- El acceso a la vivienda desde la vía pública podrá definirse a través de espacios internos, de uso común, mediante sendas peatonales, con acceso vehicular de servicio, o exclusivamente peatonales, veredas de acceso en patios o en pasajes abiertos (cubiertos o no). Estos aspectos serán considerados en su carácter de transición de lo público, semi-público, a lo privado
- 45.- Los fondos de parcelas o unidades no podrán enfrentar a vías de circulación pública o privada, salvo excepciones que demuestren una solución formal de cerramiento definiendo el espacio público-privado, que sea aceptada
- 46.- El acceso de la vivienda o del edificio más alejado deberá distar menos de 40 m desde la calle pública existente o desde calles peatonales proyectadas, que tengan acceso vehicular de servicio.
- 47.- Las calles peatonales de acceso vehicular de servicio deberán en todos los casos resolver el retorno vehicular con circulación continua
- 48.- Las calles peatonales con eventual acceso vehicular en forma de cul-de-sac no excederán la longitud de 80 (ochenta) m. La circulación de retorno, deberá contar con un espacio de radio mínimo de 6 m para la maniobra del vehículo.
- 49.- Las calles y sendas peatonales deberán contar con la señalización necesaria para servir de orientación y permitir identificar los distintos componentes del conjunto

Obras complementarias. Areas de esparcimiento y forestación

- 50.- Se entenderá por tales, aquellas en las cuales se desarrollen actividades comunitarias, de vínculo social y recreativo (áreas pavimentadas exteriores, espacios verdes)
- 51.- La superficie del predio de uso común no construida ni pavimentada, deberá ser enjardinada, con terminación superficial de suelo pasto ó especie vegetal del tipo de cubresuelo, piedra partida, o similar
- 52.- Se procurará preservar ejemplares forestales de interés paisajístico y mejorar la forestación existente en el predio. Los espacios con forestación existente a mantener y proyectada deberán considerar los criterios de la Sección II, Habitabilidad y Confort. Las especies a incluir deberán ser adecuadas a la zona y a las condiciones ambientales exigidas por el proyecto.

ESTANDARES MINIMOS DE DESEMPEÑO Y REQUISITOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

53.- Todo conjunto en régimen de propiedad horizontal, con un número mayor a 20 viviendas deberá tener como mínimo, las siguientes áreas de esparcimiento:

a - Un Salón de Usos Múltiples (SUM) con un local no menor a 40 m², más el área de una kitchenette y un baño con instalación de inodoro y lavatorio y con las terminaciones mínimas exigidas para estos locales de la vivienda, y accesibilidad universal. Las terminaciones de muros interiores, cielorraso y pavimento serán las aceptadas para los espacios interiores de uso común.

Se requerirá el estándar de desempeño exigido para la vivienda.

b - Una zona exterior vinculada con el SUM con un área mínima pavimentada de 30 (treinta) m², nivelada, con desagüe pluvial y equipada con parrillero que incluirá una mesada anexa

Disposición de residuos

54.- Los proyectos arquitectónicos en propiedad horizontal deberán incluir depósitos colectivos de residuos ubicados en el límite con la vía pública y con acceso directo desde ésta convenientemente ubicados y dimensionados de acuerdo a la cantidad de viviendas del proyecto. En aquellas zonas donde exista servicio de recolección de residuos con contenedores no se exigirán estos depósitos debiendo informarse sobre la existencia de dicho servicio.

2.6- Condiciones de diseño para edificios

55.- En el caso particular de edificios constituidos exclusivamente con viviendas dispuestas en tira en planta baja o dúplex, cada vivienda debe contar con un área exterior de uso exclusivo de un mínimo 15 metros cuadrados.

56.- Las viviendas en plantas elevadas de proyectos de edificios en altura, tendrán una terraza de servicio de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Producto.

57.- Las viviendas en planta baja de proyectos de edificios en altura tendrán un área de servicio, (tendedero, lavadero, etc.) con igual tratamiento que las requeridas para las unidades de niveles superiores, y deberán mantener oculta la visión del interior de la misma por medio de colocación de parasoles u otro dispositivo que cumpla con tal fin, con excepción aquellas terrazas abiertas a un espacio abierto de uso exclusivo de vivienda.

58.- Se exigirá ascensor para edificios con unidades de viviendas cuyo acceso esté a una altura mayor a los 9 (nueve) metros medidos desde el nivel exterior al hall de acceso de la planta baja.

59.- Las terminaciones de los espacios comunes se definirán en función de opciones que requieran bajo mantenimiento, en particular en aquellas zonas que estén sometidas a un uso intenso: lugares de acceso, circulaciones comunes, escaleras.

Circulaciones de edificios

60.- El diseño será de acuerdo a la norma UNIT 906-2009 de accesibilidad física al medio.

61.- El diseño y dimensionado de los accesos y circulaciones del edificio cumplirán además:

ESTANDARES MINIMOS DE DESEMPEÑO Y REQUISITOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

a) Circulaciones horizontales: El ancho mínimo de las circulaciones rectas o galerías, interiores al edificio (completamente cerradas o semiabiertas) deberá ser 1,20 m.

De existir circulaciones exteriores elevadas, éstas serán techadas y deberán contar con una adecuada protección de la acción de las inclemencias del tiempo

b) Escaleras: Su diseño se regirá por las disposiciones municipales

Cualquiera sea su forma o material, el diseño de las huellas deberán incluir la nariz del escalón, con un material resistente a la abrasión y al impacto.

2.7 Accesibilidad

62.- El diseño de los espacios exteriores, y áreas de uso común, deberá contar con niveles de accesibilidad cuando el programa, incluya adecuación a la accesibilidad al medio Norma UNIT 906-2009.

63.- Cuando el programa incluya niveles de adecuación al medio, se requerirán niveles mínimos en el diseño del edificio y la vivienda. En conformidad con los "espacios adaptados" establecidos en el Art. 1848 del Digesto Municipal de Montevideo referente a diferentes locales componentes de un edificio, se tendrá: cerramientos móviles de acceso, de acuerdo a Norma UNIT 973, escaleras según Norma UNIT 950, pasajes según Norma UNIT 907, cocinas según Norma UNIT 1089, baños según Norma UNIT 1020.