

LIBRO DE SESIONES XLIX. TOMO III. Maldonado 8 de octubre de 2024

Decreto N° 4100/2024

VISTO: El Expediente N° 662/1/2022 y con lo informado por las Comisiones de Obras Públicas y de Legislación que este Cuerpo comparte

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:

Artículo 1º) Modifícanse los siguientes artículos de la SECCIÓN I, TÍTULO II HIGIENE DE LA VIVIENDA Y ACCESIBILIDAD del Decreto Departamental N° 3718/1997, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

CAPITULO III – EXIGENCIA SOBRE LOCALES:

“Artículo 80º) – Cocinas. Las cocinas serán obligatorias en toda casa habitación y su altura mínima será 2.20 mts. Cuando forme un local aislado de los demás locales deberá tener 4 m2. de superficie mínima y 1,60 mts. de lado mínimo en cualquier sentido. Cuando uno de los lados esté abierto totalmente hacia otro ambiente habitable, podrá tener hasta un mínimo de 3 m2 con un lado mínimo de 1,40 mts.

En caso de que la unidad de habitación se proyecte con mueble cocina, éste podrá estar comprendido en un espacio cuya superficie mínima sea de 1.50 m2. y un lado mínimo de 60 cms. y siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Uno de sus lados mayores se abrirá totalmente a otro ambiente de modo que asegure una aireación efectiva.

b) Ventile al exterior o tenga un ducto destinado exclusivamente a la cocina. Se deberá cumplir con lo establecido en los Artículos 102º) a 105º) del Capítulo V Accesibilidad.”

“Artículo 81º) – Baños. El cuarto de baño será obligatorio en toda casa habitación y deberá tener instalado lavabo, ducha e inodoro. Sus dimensiones mínimas serán: altura de 2,20 mts., lado mínimo 1.20 mts. y superficie 3 m2.. Si en una vivienda hubiera más de un cuarto de baño con dichas instalaciones, podrá admitirse otro con 2 m2 de superficie mínima y un metro de lado mínimo.

Otros locales con instalación de lavabo e inodoro o lavabo y ducha o ducha e inodoro, podrán tener un área mínima de 1,40 mts. cuadrados y un lado mínimo de un metro, con la altura mínima de 2,20 mts.

Se deberá cumplir con lo establecido en los Artículos 102º a 105º del Capítulo V Accesibilidad.”

“Artículo 83º) - Escritorios, locales de trabajo y conjuntos comerciales. Los escritorios y locales de trabajo cuando cuenten con 25 o más empleados, operarios o funcionarios permanentes en el local, los locales de trabajo y los complementarios a éstos, tales como comedor, deben ser accesibles.

En todas las galerías comerciales y escritorios, el lado mínimo de los locales se fija en 2,50 mts.. La altura mínima de los locales comerciales será de 3mts. y la de los escritorios u oficinas de 2,40 mts. Todas las unidades deben tener un itinerario accesible que vincule su acceso con un ambiente accesible y un servicio higiénico convertible.

Los edificios destinados a estos fines deberán tener servicios higiénicos. Estos podrán estar dispuestos a razón de uno por cada unidad locativa o agrupados en baterías, a razón de una por sexo y por cada piso, como mínimo, debiendo disponerse en cada una de un inodoro y un lavatorio cada tres locales a los que sirvan. En cada batería, por lo menos un servicio higiénico, vestuario y ducha deberá ser accesible. En caso de que las baterías no cuenten con el baño accesible o se trate de baños individuales por cada local, deberá

preverse un servicio higiénico, vestuario y ducha accesible y no identificado por sexo.

Cuando se trate de baños individuales para cada local, aquellos tendrán una superficie mínima de 1,20 m². con un lado mínimo de 80 cms. y la altura mínima de 2,20 mts.”

“Artículo 85°) - Locales gastronómicos o de esparcimiento. Los locales comerciales destinados a confiterías, bares, restaurantes, boites, salas de entretenimientos u otro destino similar, deberán contar con un servicio higiénico para cada sexo, con instalaciones de dos lavatorios y dos inodoros para cada uno de ellos como mínimo. La Dirección de Control Edificio dado el carácter o volumen del local comercial de que se trate, podrá exigir la cantidad y tipo de aparatos que estime conveniente. En cada batería, por lo menos un servicio higiénico deberá ser accesible. En su defecto, deberá preverse un tercer servicio higiénico, accesible y no identificado por sexo.

Los servicios higiénicos deben estar señalizados.”

“Artículo 89°) – Escaleras y rampas. Se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- a) Las escaleras dispondrán de protecciones que ofrezcan seguridad de circulación a sus usuarios;
- b) Las escaleras deberán tener sus escalones con huellas y contrahuellas determinadas por la siguiente fórmula: $2a+b = 64$ cms., siendo "a" la altura de cada escalón o contrahuella y "b" la huella (sin sumar el vuelo o saliente);
- c) La altura de las contrahuellas no podrá sobrepasar los 18,6 cms.;
- d) En las casas colectivas las escaleras tendrán por lo menos un descanso intermedio por cada piso que salven, el que se ubicará como máximo cada 16 contrahuellas. Las huellas de los descansos serán por lo menos del triple de cada escalón;
- e) El paso o altura libre de las escaleras en todo su recorrido, no será inferior a 2,10 mts.;
- f) El ancho mínimo de las escaleras, será:
 - Para casas unifamiliares: 90 cms.
 - Casas colectivas sin ascensor: 120 cms.
 - Casas colectivas con ascensor: 100 cms.
- g) Las escaleras secundarias y las que sirvan solamente a un local habitable podrán tener un ancho mínimo de 70 cms. y escalones con huella no menor de 24 cms. y contrahuella no mayor de 20 cms.;
- h) Las escaleras que sirvan altillos, sótanos, despensas, salas de máquina, accesos de azoteas, depósitos, miradores, etc., podrán tener escalones con huellas y contrahuellas de 20 cms. y un ancho mínimo de 55 cms. cuando se hallen entre muros;
- i) Las huellas sobre la línea de giro trazada a 50 cms. del limón menor, tendrán el ancho mínimo que indica la fórmula del literal b. El ancho mínimo del escalón en el limón, no será inferior a 15 cms. El proyecto de estas escaleras será acompañado de un detalle a escala 1/20;
- j) Se podrán construir escaleras caracol para acceder a altillos, depósitos y otros ambientes secundarios con un ancho mínimo de 55 cms. Como escalera principal en vivienda, deberá tener 90 cms. de ancho, un limón de 15 cms. y a 55 cms. del borde interior de la misma, deberá cumplir con lo establecido en los literales b y c del presente artículo;
- k) Las escaleras a la "marinera" sólo podrán usarse para salvar el desnivel entre azoteas o accesos a azoteas no transitables;

l) En edificios colectivos sin servicio de ascensor se prohíben las escaleras curvas, poligonales, compensadas, etc., admitiéndose únicamente escaleras de tramos rectos. Puede suprimirse todo tipo de iluminación natural en las escaleras, si se mantiene sobre el último tramo de las escaleras colectivas, una superficie real de iluminación permanente de un metro cuadrado;

m) Los edificios de habitación colectiva o escritorios, desarrollados en altura y que cuenten con servicios de ascensores ajustados a las normas vigentes, podrán disponer de escaleras (aisladas con muros y puertas corta fuego) iluminadas artificialmente;

n) A las escaleras de casas particulares les bastará con estar en contacto con un local bien iluminado.

ñ) Las rampas se realizarán de acuerdo con la norma técnica UNIT 200 correspondiente a la versión vigente al primer día hábil de enero del año en curso (Instituto Uruguayo de Normas Técnicas).

o) Rodapiés, pasamanos y barandas se realizarán de acuerdo con la norma técnica UNIT 200 correspondiente a la versión vigente al primer día hábil de enero del año en curso (Instituto Uruguayo de Normas Técnicas)."

Artículo 2º) Modifícase el Artículo 90º del Decreto Departamental N° 3718/1997 (SECCIÓN I, TÍTULO II HIGIENE DE LA VIVIENDA Y ACCESIBILIDAD – CAPÍTULO IV – INSTALACIONES REQUERIDAS), en la redacción dada por el Artículo 1º del Decreto Departamental N° 3983/2017, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 90º) - Estacionamiento.

a) Todo edificio que se construya en el Departamento y que se destine a cualquier forma de vivienda colectiva o edificio cuyo destino u ocupación sea para uso público en general, deberá disponer de áreas de estacionamiento o garaje según los parámetros correspondientes.

Podrá admitirse que los estacionamientos exigidos se emplacen en otro predio independiente, siempre que los accesos disten menos de 400 mts. En áreas balnearias podrán admitirse distancias superiores, debiendo contar con informe técnico favorable.

Los predios destinados a estacionamiento, no podrán alterar su destino salvo autorización expresa de la Intendencia Departamental, con aprobación de la Junta Departamental, requiriéndose una mayoría de 3/5 del total de votos de sus componentes. Se admitirán múltiples destinos para el predio, previo informe técnico favorable, siempre que no se altere la funcionalidad del estacionamiento, ni los requerimientos mínimos que se establecen en la norma.

La vinculación entre el edificio que se gestiona y los estacionamientos complementarios deberá documentarse notarialmente, se inscribirá en los títulos de ambos predios y constará en planos sellados y en Certificado de Habilitación Final de Obras.

Cada unidad de estacionamiento que responda exclusivamente a la obligatoriedad preceptuada en el Artículo 178º del presente Decreto Departamental, mantendrá una relación biunívoca con una unidad del edificio, indivisible, no pudiendo enajenarse por separado de la misma.

En las áreas balnearias el edificio de estacionamientos deberá habilitarse en conjunto con el que le dio origen, solo en áreas de residencia permanente, el edificio de estacionamientos podrá habilitarse previamente. En ningún caso podrá habilitarse después.

Los estacionamientos se clasificarán en dos tipos:

Tipo A: de 2,50 x 5,00 mts. y

Tipo B: de 2,25 x 4,50 mts.

Cada edificio deberá disponer de por lo menos un 50 % de estacionamientos del Tipo A con calles de circulación de 6 mts. Cuando las calles de circulación sirvan exclusivamente a lugares tipo B, podrán tener 5 mts.

Todos los estacionamientos tendrán acceso directo a las calles de circulación, admitiéndose lugares encerrados por otros lugares de estacionamiento sólo cuando se adjudiquen a la misma unidad, los que computarán como único estacionamiento.

La estructura podrá reducir en algún punto el lado mínimo de estacionamiento y circulación en un 10 %.

En el caso de edificios de apartamentos que se amplíen y que no cuenten con estacionamiento o garaje, o los tengan en cantidad insuficiente, se exigirá estacionamiento o garaje si a criterio de las oficinas técnicas es necesario.

Los accesos a los garajes, en aquellos predios que sean frentistas a más de una vía pública, deberán hacerse por aquella que soporte una menor intensidad de tránsito. Las rampas de acceso podrán tener una pendiente máxima de 15 %.

La altura mínima de los garajes será de 2,40 mts., admitiéndose 2,25 mts. libres debajo del fondo de vigas y puertas. Cuando haya cambio en la pendiente del piso bajo puertas o vigas, la altura mínima libre se medirá a la recta definida por el apoyo de las ruedas, separadas 2,70 mts. entre sí.

Las viviendas de más de 200 m², deberán contar con área de estacionamiento para dos vehículos.

Queda prohibido utilizar los retiros frontales para los estacionamientos obligatorios.

La Intendencia podrá exigir mayores áreas de estacionamiento, cuando a su juicio, la índole del programa propuesto, por la afluencia de vehículos o de público y la zona en la que se implanta, las requiera para un correcto funcionamiento.

Los locales destinados a estacionamiento, contarán con adecuada ventilación natural o forzada. Cuando sea natural, deberá ser cruzada y se realizará por medio de vanos o ductos, con una superficie mínima igual al 0,5% del área del local, repartida en forma equilibrada. El portón de acceso podrá incluirse en esa área cuando sea calado o de malla. Cuando la ventilación sea forzada, se asegurarán cinco cambios de aire por hora, debiendo indicar en planos las características de los equipos a usar.

En todos los casos se deberá disponer estacionamientos accesibles.

Un estacionamiento accesible es aquel que se complementa con un área de ascenso y descenso libre de obstáculos en toda su dimensión., la que se constituye con un espacio, contiguo al sitio de estacionamiento y al mismo nivel, de 1,10 m de ancho y largo igual al del sitio de estacionamiento.

Las dimensiones y demarcación de los sitios de estacionamiento se deben ajustar a la Normativa Departamental vigente y vincularse a través de un itinerario accesible que permita acceder a diferentes espacios, servicios o equipamientos que cumplan la condición de accesibilidad.

Para el cálculo de estacionamientos accesibles se aplica la siguiente tabla en el porcentaje de sitios grandes y chicos que exige la normativa vigente:

Sitios	Sitios accesibles
Hasta 10	1
Entre 11 y 25	2
Entre 26 y 50	3

Entre 51 y 75	4
Entre 76 y 100	5
Entre 101 y 150	6
Entre 151 y 200	7
Entre 201 y 300	8
A partir de 301	1 sitio más cada 100 sitios

En régimen de Propiedad Horizontal el mínimo exigido de sitios accesibles deben ser bienes comunes de uso común.

De existir un estacionamiento de cortesía, éste debe ser accesible.

b) Espacios de detención de vehículos. Para todos los destinos no residenciales se debe disponer de un espacio de detención para ascenso y descenso de personas conforme lo requerido en los Artículos 102º) a 105º) (Capítulo V Accesibilidad)."

Artículo 3º) Modifícanse los siguientes artículos de la SECCIÓN I, TÍTULO II HIGIENE DE LA VIVIENDA Y ACCESIBILIDAD del Decreto Departamental N° 3718/1997, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

CAPITULO IV – INSTALACIONES REQUERIDAS

"Artículo 94º) - a) Ascensores y otros dispositivos de accesibilidad de transporte vertical de personas. En los sectores Punta del Este, Balneario de la Región Maldonado, Punta del Este y Sector Aparicio Saravia todo edificio con planta baja y más de dos plantas altas deberá contar con los servicios de un ascensor como mínimo para cada una de las circulaciones verticales que posea. Los edificios con planta baja y más de cuatro plantas altas deberán contar con servicio de dos ascensores como mínimo, por cada una de las circulaciones verticales que posea.

En el resto del Departamento, todo edificio con planta baja y más de 3 plantas altas, deberá contar con los servicios de un ascensor como mínimo por cada una de las circulaciones verticales que posea.

En el caso que por normativa sea obligatoria la colocación de ascensor, dicho itinerario debe ser accesible. Cuando haya una diferencia de nivel entre el espacio urbano inmediato y el espacio de ingreso al ascensor y cuando existan razones técnicas fundamentadas que impidan la construcción de una rampa o un plano inclinado, se debe instalar un dispositivo electromecánico de elevación que vincule esos espacios. Dicho dispositivo debe ubicarse en el interior de la edificación.

b) Si por normativa no es obligatoria la instalación de ascensor, se admite que dicho itinerario sea convertible. Esta convertibilidad refiere a la colocación del dispositivo electromecánico de elevación.

Si el lugar para el futuro ascensor o dispositivo electromecánico de elevación accesible se ubica:

1.- en un espacio interior, debe quedar materializado el ducto para dicho ascensor y el espacio para la colocación del dispositivo electromecánico de elevación y las respectivas canalizaciones para las instalaciones eléctricas u otras instalaciones que puedan requerirse.

2.- en un espacio exterior, se debe poder materializar posteriormente, sin afectar las condiciones de habitabilidad e higiene de la edificación y disponiendo las terminales de conexión para las instalaciones eléctricas u otras que puedan requerirse. Regirán todas las disposiciones sobre ascensores, montacargas y

demás instalaciones mecánicas que establezca la Ordenanza vigente sobre Transporte Vertical para el Departamento de Maldonado y su correspondiente reglamentación.

c) Área de rescate:

El área de rescate es obligatoria en todos los niveles de un edificio que no tengan salida directa a un área segura exterior o a la vía pública vinculada mediante un itinerario accesible, cuando:

1.- sean edificios de vivienda u oficina con planta baja, más de tres niveles sobre esta o más de 9 metros de altura medidos desde el nivel de piso de la vereda frente al acceso del edificio hasta el nivel de piso de la parada más alta.

2.- sean edificios de uso no residencial con ingreso de público.

Se debe ubicar en cada nivel contigua al descanso de la caja de escalera colectiva interna o externa, estar aislada del resto del edificio con puerta corta fuego de acuerdo a las disposiciones de la Dirección Nacional de Bomberos, estar señalizada, contar con iluminación de emergencia y otras medidas que permitan garantizar condiciones mínimas de seguridad a las personas hasta que puedan ser asistidas y rescatadas.

Las dimensiones mínimas se deben incrementar un 100% cada 100 personas o fracción.”

"Artículo 96º) - Colector. Todos los programas de bloques deberán presentar, conjuntamente con el permiso de instalaciones sanitarias domiciliarias, la correspondiente solución de conexión a colector, sea éste frentista o no al solar de referencia.- Para ello deberán tenerse en cuenta, las condiciones de proyecto requeridas, consultando previamente a la Intendencia Departamental y a O.S.E.

Todas las obras y costos derivados de la conexión a colector sanitario exigida, serán por cuenta y cargo del propietario del padrón de referencia, debiendo coordinar con la Intendencia Departamental, los tiempos y procedimientos de ejecución de la solución, donde implique afectación de espacios públicos.”

"Artículo 97º) - Zonas sin saneamiento. No podrán construirse edificios (hoteles, apartamentos, locales comerciales o escritorios) que cuenten con más de 20 dormitorios o 20 baños en aquellas zonas donde no exista red cloacal de saneamiento, salvo que el propietario obtenga la extensión correspondiente para servir al edificio.

En las localidades o zonas donde no existan obras sanitarias colectivas, podrán construirse edificios con más de 20 dormitorios o baños siempre que se realicen obras sanitarias eficientes, las que deberán ser sometidas al contralor municipal previamente a la autorización del proyecto.

Cuando la Intendencia lo estime necesario, podrá exigir el cumplimiento de estas condiciones a grupos edilicios menores.”

"Artículo 98º) - Plantas de tratamiento. Las plantas de depuración de líquidos residuales y las obras sanitarias exigidas por el artículo anterior, serán proyectadas y dirigidas en su construcción por un ingeniero civil con especialización en ingeniería sanitaria o experiencia en esta materia.

Mantenimiento de plantas de tratamiento. Las plantas de tratamiento deberán ser mantenidas en operación en todo momento bajo la responsabilidad del proyectista o de otro profesional competente. En caso de renuncia, el propietario deberá designar un nuevo técnico en un plazo no mayor de cinco días.”

Artículo 4º) Créase el CAPÍTULO V - ACCESIBILIDAD, en la SECCIÓN I, TÍTULO II HIGIENE DE LA VIVIENDA Y ACCESIBILIDAD del Decreto Departamental N° 3718/1997, con las siguientes disposiciones, sustituyéndose los Artículos 102º, 103º, 104º y 105º los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"Artículo 102º) – Condiciones de accesibilidad en las edificaciones destinadas a usos residenciales.

Viviendas para personas con discapacidad. En proyectos de conjuntos habitacionales, cuando en la propuesta en su conjunto cuente con 4 o más viviendas, incluirán obligatoriamente un mínimo del 30% de viviendas del total de unidades habitacionales convertibles. Estas unidades deberán poseer las características imprescindibles para permitir su acceso y uso con fines de habitación, por parte de dichas personas, de acuerdo con la norma técnica UNIT 200 correspondiente a la versión vigente al primer día hábil de enero del año en curso (Instituto Uruguayo de Normas Técnicas). Asimismo, cada conjunto deberá tener las condiciones que aseguren su integración a la vida comunitaria.

Disposiciones para viviendas para personas con discapacidad . Las viviendas en su interior deben tener itinerario accesible desde su acceso hasta el estar comedor y contar con accesibilidad convertible al menos en un dormitorio, un servicio higiénico y la cocina.

Cuando las viviendas son construidas en dos o más niveles, ubicando en uno de ellos el acceso, el ambiente principal o estar comedor y la cocina y en el otro nivel, intercomunicado por escalera, el o los dormitorios y el baño, se admiten como accesibilidad convertible las siguientes opciones:

a) que el ambiente principal, ubicado en el nivel de ingreso y contiguo al mismo, incluya la función de dormitorio, sin necesidad de conformar un local independiente y además prevea el espacio necesario para la construcción de otro baño, en el mismo nivel de acceso, con accesibilidad por lo menos básica, debiendo quedar realizada la instalación eléctrica y la red de abastecimiento de agua y desagüe conectado a la red primaria de disposición de efluentes,

b) se debe prever un espacio para la colocación de un dispositivo electromecánico de accesibilidad y las canalizaciones eléctricas para las conexiones correspondientes, con el fin de posibilitar un itinerario convertible entre el estar comedor y la cocina con el dormitorio y el baño convertibles ubicados en otro nivel.”

"Artículo 103º) - Condiciones de accesibilidad en las edificaciones destinadas a usos no residenciales.

Generalidades. En toda obra nueva, espacios urbanos y edificaciones, se debe propiciar la accesibilidad.

La construcción de edificios y espacios urbanos cuyo destino u ocupación sea para uso público en general, deberán poseer condiciones que posibiliten el correcto acceso y utilización, por parte de personas con discapacidad, de acuerdo con la norma técnica UNIT 200 correspondiente a la versión vigente al primer día hábil de enero del año en curso (Instituto Uruguayo de Normas Técnicas).

Deberá tener en cuenta lo dispuesto por el Artículo 90º de este Decreto.

En edificios con más de un destino o con presunción de destinos, se deben aplicar los requisitos más restrictivos que cubran las exigencias específicas para todos ellos.

a) Locales de trabajo. Cuando cuenten con 25 o más empleados, operarios o funcionarios permanentes en el local, los locales de trabajo y los complementos a éstos, tales como el comedor, deben ser accesibles.

b) Centros educativos. Todos los locales pertenecientes a centros educativos deberán ser accesibles, con excepción de los centros de educación no formal tales como academias, institutos o jardines de infantes con 4 aulas o menos.

En centros de educación formal se debe disponer de un espacio de detención para vehículos de más de 25 pasajeros.

c) Salas de espectáculos, actos públicos, estadios, centros culturales, religiosos y similares. En la zona de espectadores, cuente o no con butacas, el 1 % de los sitios deben destinarse a personas usuarias de silla de ruedas, exigiendo siempre como mínimo 2 sitios. Cuando la zona de espectadores se encuentre sectorizada, la distribución de estos sitios debe realizarse en forma proporcional en cada sector. El mobiliario y el

equipamiento deben ser accesibles.

La zona utilizada por los artistas, expositores y similares, como escenario, camerinos, vestuarios y al menos un servicio higiénico vinculados entre sí, deben ser accesibles.

El 10 % de las duchas deben ser accesibles, exigiendo como mínimo una ducha accesible.

Deben disponer como mínimo de un espacio de detención independiente para ascenso y descenso de personas desde vehículos para más de 25 pasajeros.

d) Actividades deportivas. El área destinada a actividades deportivas debe ser accesible. Los vestuarios deben ser accesibles, debiendo contar con la posibilidad de ubicar una camilla y estar vinculados a un servicio higiénico accesible.

El 10 % de las duchas deben ser accesibles exigiendo siempre como mínimo una ducha accesible.

Si cuentan con pileta, debe poseer un dispositivo de accesibilidad que posibilite el ingreso y egreso de ésta. La escalera de acceso a la pileta debe tener pasamanos.

En edificios destinados a actividades deportivas para más de 100 espectadores y hasta 25 deportistas, se debe disponer como mínimo de un espacio de detención, para ascenso y descenso de personas desde los vehículos de más de 25 pasajeros.

Para más de 25 deportistas, se debe disponer de un espacio de detención adicional, para ascenso y descenso de personas desde los vehículos para más de 25 pasajeros por cada 100 deportistas.

e) Centros comerciales. En los centros comerciales todas las áreas de uso público, el equipamiento de la edificación y los servicios complementarios al mismo exigidos por la Normativa Departamental según el destino tales como servicios higiénicos, circulaciones y otros deben ser accesibles.

Deben disponer como mínimo de un espacio de detención independiente para ascenso y descenso de personas desde vehículos para más de 25 pasajeros.

f) Salas velatorias. La zona utilizada por el público, el equipamiento de la edificación y los servicios complementarios al mismo exigidos por la Normativa Departamental tales como servicios higiénicos, circulaciones y otros, deben ser accesibles.

g) Necrópolis : deberá asegurarse un itinerario accesible."

"Artículo 104º) - Condiciones de accesibilidad en las edificaciones destinadas a establecimientos de hospedajes.

Las habitaciones o plazas accesibles y sus áreas de estar deben estar vinculadas a un itinerario accesible que incluirá a todos los locales de uso común.

1.- Hoteles, hosterías, moteles y similares. En establecimientos de hasta 25 habitaciones se exige una habitación con servicio higiénico, ambos accesibles, vinculados a un itinerario accesible. Para más de 25 y hasta 50 habitaciones se exige por lo menos 2 habitaciones con servicio higiénico, ambos accesibles. Para más de 50 habitaciones, se incrementa la exigencia en una habitación con servicio higiénico, cada 50 habitaciones o fracción, ambos accesibles.

En hoteles, hosterías y moteles se debe disponer como mínimo de un espacio de detención independiente para ascenso y descenso de personas desde vehículos para más de 25 pasajeros.

2.- Pensiones. Los establecimientos que cuenten entre 7 y 25 habitaciones se exige como mínimo 1 habitación y servicio higiénico, ambos accesibles. Para más de 25 y hasta 50 habitaciones se exigen 2 habitaciones y 2

servicios higiénicos, ambos accesibles. Para más de 50 habitaciones se incrementa la exigencia en una habitación y un servicio higiénico ambos accesibles cada 50 habitaciones o fracción. En todos los casos cuando cuente con 7 o más habitaciones la cocina colectiva debe ser accesible.

Se exceptúa para este destino la disposición de un espacio de detención independiente para ascenso y descenso de personas desde vehículos de hasta 9 pasajeros.

3.- Hogares estudiantiles, albergues, hosteles y similares. En establecimientos que cuenten entre 13 y 60 plazas se exige una plaza y servicio higiénico accesibles. Para más de 60 plazas se incrementa en 1 plaza y 1 servicio higiénico accesibles, cada 60 plazas o fracción.

Deben disponer como mínimo de un espacio de detención independiente para ascenso y descenso de personas desde vehículos para más de 25 pasajeros.

4.- Residencias de adultos mayores. Los edificios destinados a residencia de adultos mayores deben ser accesibles."

"Artículo 105º) - Disposiciones generales en edificaciones para obras a reformar, ampliar o reciclar y cambios de destino.

En las obras en espacios urbanos y edificaciones que comprendan ampliaciones, reformas, reciclajes o cambios de destino, se debe propiciar la accesibilidad atendiendo lo dispuesto en los artículos siguientes.

En los casos de adecuación de edificios existentes, reformas y reciclajes se debe aplicar la accesibilidad básica sólo cuando no exista posibilidad de cumplir los requisitos generales de accesibilidad y en tanto no sea en detrimento de una condición de accesibilidad existente.

Cuando la reforma afecte a menos del 20 % del área total y dependiendo del carácter y destino de la edificación, se podrá exonerar la aplicación de este artículo. La solicitud deberá ser debidamente fundamentada por el gestionante y contar con informe técnico favorable de las oficinas técnicas.

a) Establecimientos destinados a viviendas, escritorios y oficinas. En ampliaciones o reformas de edificios en los cuales se incrementa el número de unidades de vivienda a 4 o más, las nuevas unidades deben cumplir con lo establecido en el presente Título y Capítulo.

En ampliaciones o reformas de escritorios y oficinas, las nuevas unidades deben cumplir con lo establecido en el presente Título y Capítulo.

Cuando técnicamente sea imposible aplicar la accesibilidad universal en su totalidad, se admite que hasta el 30 % de las unidades resultantes tengan accesibilidad convertible, vinculadas a un itinerario accesible o convertible, cumpliendo con lo establecido en el presente Título y Capítulo. De este 30 % admisible, la mitad como mínimo debe estar destinado a vivienda. Las reformas o ampliaciones que se realicen en los espacios de aproximación y acceso al edificio y en las áreas de uso común deben cumplir con lo establecido en el presente Título y Capítulo.

b) Establecimientos de salud, centros educativos, salas de espectáculos, salas de actos públicos, estadios, centros culturales, religiosos, actividades deportivas, hospedaje, centros comerciales y salas velatorias.

b1) Establecimientos de salud y servicios vinculados.

1.- Establecimientos de salud.

En todos los casos que impliquen reforma, ampliación, cambio de destino o habilitación total o parcial en un establecimiento de salud, además de los espacios que se intervienen, los servicios de urgencia y emergencia y el itinerario que los vincule con el espacio urbano inmediato, los estacionamientos, los espacios de detención

de vehículos y el acceso principal a la edificación deben resultar accesibles.

Cuando la reforma o ampliación involucre:

1.1.- menos del 30 % del área total edificada existente en un padrón, excluyendo las áreas destinadas a estacionamientos, depósitos y locales de servicio, se exceptúa la exigencia de que los locales a reformar resulten accesibles, cuando existan razones técnicas fundamentadas que impidan la vinculación de éstos desde el acceso al edificio mediante un itinerario accesible,

1.2.- más del 30 % del área total edificada existente, exceptuando las áreas destinadas a estacionamientos, depósitos y locales de servicio, además de cumplir lo establecido en el numeral anterior se debe concretar que un mínimo del 30 % del número de consultorios y las salas de internación con sus respectivos servicios higiénicos resulten accesibles.

2.- Servicios vinculados a establecimientos de salud.

Refieren a locales destinados a prestar servicios asociados a especialidades médicas tales como consultorios privados o destinados a estudios específicos, servicios de oftalmología, prótesis, audiología, ortopedias, dermatología, clínicas de estética, etc. Las zonas de atención al público y el itinerario que las vincule con el espacio urbano inmediato, los estacionamientos, los espacios de detención de vehículos y el acceso principal a la edificación deben resultar accesibles. Se exceptúan los casos en los que no sea posible lograr la vinculación desde el acceso al edificio mediante un itinerario accesible, los que deben ser debidamente justificados.

b2) Centros educativos.

1.- Locales de educación formal tales como educación inicial, escuelas, liceos, escuelas técnicas, universidades, centros de formación docente, colonias de vacaciones y escuelas agrarias.

2.- Locales de educación no formal tales como academias, institutos o jardines de infantes con más de 4 aulas resultantes en la reforma o ampliación.

En cualquiera de los dos casos cuando la reforma o ampliación involucre hasta el 60 % del área total edificada, un aula y servicio higiénico deben ser accesibles y estar vinculados mediante un itinerario accesible con el acceso principal. Cuando supere el 60 % del área total edificada, el 25 % de las aulas, los sectores administrativos tales como dirección, secretaría, sala de adscriptos y sala de profesores o maestros, uno de cada uno de los siguientes destinos: talleres, laboratorios, salas de informática, biblioteca, auditorios, gimnasios, patio de recreo y similares, consultorios, salas de psicomotricidad, cantina, comedor, cocina y similares, deben ser accesibles y estar vinculados mediante un itinerario accesible entre sí y con el acceso principal.

En centros de educación formal inicial y primaria se debe disponer de un número de espacios de detención para vehículos de más de 9 y más de 25 pasajeros, por el lapso que sea definido, así como la señalización, delimitación y todas las disposiciones que establezca el Servicio de Ingeniería de Tránsito.

En centros de educación formal para los restantes ciclos, se deberá disponer como mínimo de un espacio de detención independiente para ascenso y descenso de personas desde vehículos de más de 25 pasajeros, por el tiempo que sea definido, así como la señalización, delimitación y todas las disposiciones que establezca el Servicio de Ingeniería de Tránsito.

b3) Salas de espectáculos, salas de actos públicos, estadios, centros culturales, religiosos, o similares.

En toda reforma o ampliación:

1.- Independientemente del área que involucre en la zona de espectadores cuando cuente o no con butacas,

el 1 % de los sitios deben destinarse a personas usuarias de silla de ruedas, exigiendo siempre como mínimo 2 sitios. Cuando la zona de espectadores se encuentra sectorizada, la distribución de estos sitios debe realizarse en forma proporcional en cada sector. Además, debe haber como mínimo un servicio higiénico accesible para público. Los locales y sitios deben estar vinculados mediante un itinerario accesible entre sí y con el acceso principal.

2.- Cuando supere el 60 % del área total edificada exceptuando las áreas destinadas a estacionamientos y depósitos, se debe cumplir lo dispuesto en el literal c) del artículo 103° del Capítulo IV del presente Título y Sección. Deben disponer como mínimo de un espacio de detención independiente para ascenso y descenso de personas desde vehículos para más de 25 pasajeros.

b4) Actividades deportivas. Cuando la reforma o ampliación supere el 60 % del área total edificada con este destino, exceptuando las áreas destinadas a estacionamientos y depósitos, se debe cumplir lo dispuesto en el literal d) del artículo 103° del Capítulo IV del presente Título.

b5) Hospedaje. Cuando la reforma o ampliación supere el 30% y hasta el 60 % del área total edificada, exceptuando las áreas destinadas a estacionamientos y depósitos, debe tener una habitación y un servicio higiénico accesibles, vinculados a un itinerario accesible. Si se supera el 60 %, se debe cumplir lo dispuesto en el artículo 104° del Capítulo IV del presente Título y Sección.

Se exceptúa en pensiones la disposición de un espacio de detención independiente para ascenso y descenso de personas desde vehículos de hasta 9 pasajeros y desde vehículos para más de 25 pasajeros en hoteles de alta rotatividad, prostíbulos y similares.

b6) Centros comerciales. Cuando la reforma o ampliación supere el 60 % del área total edificada, todas las áreas de uso público, el equipamiento de la edificación y los servicios complementarios al mismo exigidos por la Normativa Departamental según el destino tales como servicios higiénicos, circulaciones y otros, se debe cumplir lo dispuesto en el literal f) del artículo 103° del Capítulo IV del presente Título y Sección.

b7) Salas velatorias. Si la reforma o ampliación supere el 60 % del área total edificada, la zona utilizada por el público, el equipamiento de la edificación y los servicios complementarios al mismo exigidos por la Normativa Departamental según el destino tales como servicios higiénicos, circulaciones y otros, se debe cumplir lo dispuesto en el literal g) del artículo 103° del Capítulo IV del presente Título y Sección."

Artículo 5°) Modifícanse los siguientes artículos de la SECCIÓN I, TÍTULO III – ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR del Decreto Departamental N° 3718/1997, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

CAPÍTULO I - ACERAS.

"Artículo 106°) - Condiciones generales. El diseño y tratamiento de las aceras será tal que asegure:

- a) El libre tránsito peatonal sin obstáculos de ninguna naturaleza;
- b) El escurrimiento lento de las aguas pluviales;
- c) La continuidad de las aceras realizadas frente a los predios adyacentes.
- d) Se realicen de acuerdo con la norma técnica UNIT 200 correspondiente a la versión vigente al primer día hábil de enero del año en curso (Instituto Uruguayo de Normas Técnicas).

El plano de la acera no puede interrumpirse con rebajes ni plataformas. Las entradas de garaje sólo pueden cortar el plano de la vereda en los primeros 60 cms. del borde de la calzada."

CAPITULO IV- PISCINAS.

"Artículo 136°) – Vestuarios. Los clubes y piscinas comerciales contarán con un vestuario para cada sexo,

sanitariamente adecuados y con capacidad suficiente para atender a los concurrentes, siendo de aplicación lo detallado en Artículo 85º) respecto a los servicios higiénicos accesibles.

En los vestuarios, vinculado con la ducha accesible, se debe prever un sector de los casilleros y del mobiliario asociado a espacios de aproximación lateral y maniobra. Piscinas en edificaciones de vivienda colectiva: si forma parte de los espacios comunes, se propiciará su convertibilidad a través de una ayuda técnica o dispositivo que posibilite el ingreso a la pileta, vinculado a un itinerario accesible. La escalera de acceso a la pileta debe tener pasamanos."

"Artículo 137º) – Baños. En las piscinas públicas, los ducheros estarán provistos de agua fría y de agua caliente y deberán localizarse de modo de hacer obligatoria su utilización antes que los bañistas entren a la piscina. El número de duchas será como mínimo igual al tercio de la capacidad masiva de los bañistas. Los inodoros pedestales y mingitorios deberán localizarse de modo de facilitar su uso antes del local de duchas, con un número mínimo de un inodoro pedestal cada cuarenta posibles bañistas y un mingitorio cada cuarenta hombres. Se deberá instalar además un número de lavatorios igual al de los inodoros pedestal.

Será de aplicación lo detallado en Artículo 85º) respecto a los servicios higiénicos accesibles."

CAPITULO VI- ACONDICIONAMIENTO DURANTE LA OBRA.

"Artículo 145º) - Barreras. Se admite la ocupación de la vereda dejando un ancho de un metro, entre el cordón y la barrera, para el pasaje peatonal. En caso de solicitarse la ocupación de la calzada, deberá proveerse una tarima coplanar con la vereda, accesible, de 80 cms. de ancho con balizas y barandas, garantizando un itinerario accesible, quedando a criterio de la Dirección de Control Edificio su autorización. La Dirección General de Urbanismo podrá autorizar la ocupación de hasta un tercio del ancho de la calzada frente al predio."

Artículo 6º) Sustitúyese el Artículo 302º) del Decreto Departamental N° 3718/1997(SECCIÓN III – NORMAS ESPECÍFICAS, TÍTULO II – HOTELERÍA Y AFINES – CAPÍTULO I - ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS), en la redacción dada por el Artículo 1º) del Decreto Departamental N° 3889/2011, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 302º) Ámbito de aplicación. El presente capítulo se refiere a la construcción de nuevos establecimientos de hospedaje, a la incorporación a Hotelería de edificios destinados originariamente a otros fines y a la ampliación y reforma de establecimientos de hospedaje existentes en el Departamento de Maldonado.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente normativa, las zonas en la que la normativa específica no permite la localización de establecimientos de hospedaje, en particular en el Sector Punta del Este, Sub-zona 1.1.2. Residencial y Sector 2 José Ignacio, Sub-zona. 2.1.2.

Las residencias de alta rotatividad se regirán por la normativa específica que las regulan.

Se deberá cumplir con lo establecido en el CAPÍTULO V –ACCESIBILIDAD de la SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES - TÍTULO II HIGIENE DE LA VIVIENDA."

Artículo 7º) Modifícanse los siguientes artículos de la SECCIÓN III – NORMAS ESPECÍFICAS, TÍTULO II – HOTELERÍA Y AFINES del Decreto Departamental N° 3718/1997:

CAPITULO III - RESIDENCIAS DE ALTA ROTATIVIDAD.

"Artículo 324º) Requisitos. Las residencias de alta rotatividad cumplirán con los requisitos establecidos en el capítulo de hoteles de acuerdo al siguiente detalle:

- Áreas A, B y C: Hoteles de 1era. Categoría.

- Área D: Hoteles de 2da.Categoría.

En ambos casos no se tendrá en cuenta en forma obligatoria el requisito referido a comedor, salas de relación y bar.

Se deberá cumplir con lo establecido en el CAPÍTULO V – ACCESIBILIDAD de la SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES – TÍTULO II HIGIENE DE LA VIVIENDA."

"Artículo 329º) Habilitación. La habilitación de servicios ya se trate de edificios nuevos, ampliaciones o reformas, contemplarán además de los aspectos de higiene, lo establecido en la materia arquitectónica, en el presente Capítulo, respecto a equipamiento, terminaciones e instalaciones. Dicha habilitación será por el plazo de cinco años, luego del cual deberá renovarse.

Se deberá cumplir con lo establecido en el CAPÍTULO V – ACCESIBILIDAD de la SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES - TÍTULO II HIGIENE DE LA VIVIENDA."

CAPÍTULO IV - PROSTÍBULOS.

"Artículo 336º) Habitaciones. Las habitaciones de los prostíbulos o similares tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Superficie: 10 m².; lado: 2,50 mts.; altura: 2,40 mts.

Las habitaciones deberán tener:

- a) El piso pavimentado con monolítico u otro material similar, que asegure su perfecta limpieza y su fácil conservación;
- b) Se admitirá el parquet asentado directamente sobre el contrapiso, como única variedad de piso de madera;
- c) Las paredes revocadas y pintadas al agua o al aceite o revestidas con materiales aceptables a juicio de las oficinas municipales competentes, quedando especialmente prohibido el empapelado y la existencia de habitaciones de madera o tabiques del mismo material.

En establecimientos de hasta 25 habitaciones se exige una habitación con servicio higiénico, ambos accesibles, vinculados a un itinerario accesible. Para más de 25 y hasta 50 habitaciones se exige por lo menos 2 habitaciones con servicio higiénico, ambos accesibles. Para más de 50 habitaciones, se incrementa la exigencia en una habitación con servicio higiénico, cada 50 habitaciones o fracción, ambos accesibles.

Se deberá cumplir con lo establecido en el CAPÍTULO V – ACCESIBILIDAD de la SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES - TÍTULO II HIGIENE DE LA VIVIENDA."

Artículo 8º) El presente Decreto entrará en vigencia a partir de los 180 días de su promulgación.

Siga al Ejecutivo Departamental, a sus efectos, declárase urgente.

Alexandro Infante
Presidente

Susana Hualde
Secretaria General