

ANEXO III – LINEAMIENTOS PARA ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES.

En el presente documento se detallan los criterios a considerar para la elaboración de propuestas de regularización de asentamientos irregulares.

Se procura minimizar los realojos en todas las situaciones que sea posible consolidar a las familias en el sitio en el que están asentadas, y maximizar la integración social y física a la ciudad consolidada.

1. Criterios generales

- 1.1. La totalidad o la parte de los asentamientos que serán regularizados, deben estar sobre suelo no inundable, no contaminado, no tener interferencia con redes de infraestructura ni contravenir planes de ordenamiento urbano o territorial.
- 1.2. En todos los casos, para que sea posible regularizar el asentamiento, el suelo en el que se encuentre debe ser público y/o poder pasar a la órbita de la ID, el MVOT o el FISU para su fraccionamiento y regularización.
- 1.3. La categoría del suelo debe ser urbano o sub urbano.
- 1.4. Deberá tenerse en consideración lo estipulado en el artículo 23 de la ley 13728 que establece que el costo de la infraestructura sumado al valor de tasación del terreno no podrá superar en más de un 15% el valor de las construcciones a regularizar.
- 1.5. Se debe asegurar el acceso de todas las viviendas a las redes de infraestructura:
 - 1.5.1 **Energía eléctrica.**
 - 1.5.2 **Agua potable.**
 - 1.5.3 **Saneamiento.** En caso de conjuntos de baja densidad, en zonas que no cuentan con saneamiento, si la ID lo define, se puede admitir el saneamiento estático, siempre que se asegure el vaciado periódico a una disposición final segura, a cargo de la ID. Con la excepción de Montevideo, las redes deben ser aprobadas por OSE.
 - 1.5.4. **Drenaje pluvial.** El drenaje se hará principalmente por las vías de circulación. En caso de admitirse perfil con cunetas laterales, los niveles de pavimento deben diseñarse contemplando la posibilidad de evolucionar hacia la solución de drenaje por calzada, con cordones y tratamiento superficial. Todos los lotes drenaran hacia la calle por su frente; de no ser posible se deben establecer y documentar las servidumbres necesarias.

En caso de existir cursos de agua, se asegurará su correcto funcionamiento en régimen de lluvia máxima, realizando las mínimas obras necesarias y tomando las medidas de seguridad que se requiera

- 1.5.5 **Vialidad.** Todos los lotes resultantes deben acceder directamente por un espacio público. Se debe asegurar que el ancho de las vías de acceso sea el mayor posible, aun minimizando los retiros frontales de las viviendas, para permitir la distribución de las redes, veredas y ornato y la circulación vehicular o peatonal según el caso.

En los trazados se procurará la máxima continuidad con las vías existentes en el tejido circundante. Las características constructivas de la red vial se harán en consonancia con las existentes en las zonas residenciales cercanas.

Para las calles nuevas se tomarán los siguientes anchos de referencia:
Para calles principales o vías de tránsito intenso, 15 a 17 m.

Para calles secundarias o vías de tránsito moderado, 12 a 15 m.

Para sendas peatonales, 6 a 8 m.

Preferentemente, las vías de tránsito intenso se harán con cordón cuneta y dos capas de afirmado granular con carpeta asfáltica. Las de tránsito bajo se terminan con sellado asfáltico. Los pasajes peatonales y eventualmente vehiculares pueden ser igual que las de tránsito bajo o adoquinado de hormigón. En todos los casos, acordados y aprobados por la intendencia que corresponda.

1.6. *La ID debe asegurar el suministro de los siguientes servicios, cuya infraestructura será parte integral del proyecto:*

1.6.1. Transporte público.

1.6.2. Alumbrado público.

1.6.3. Veredas peatonales.

1.6.4. Arbolado del ornato público.

1.6.5. Limpieza y recolección de residuos domiciliarios.

2. Propuestas de fraccionamientos, implantaciones.

Todos los predios regularizados deben cumplir individualmente, como mínimo, con lo siguiente:

2.1. Lotes escurrido y accesible desde el espacio público, maximizando el cumplimiento de criterios de fraccionamiento en tamaño y forma de los predios, intentando que en lo posible no sean de menos a 100 m² o 120% del tamaño de la vivienda.

2.2. El frente de lote será de un mínimo de 7 m o lo indicado por la ID actuante para este fin.

2.3. En casos de importante hacinamiento en una vivienda o lote, se puede proponer el realojo de alguna de las familias. En estos casos la supervisión analizará la pertinencia de los casos propuestos.

Para aquellas familias que sea necesario realojar, se construirá una vivienda que cumpla con lo previsto según la composición de la familia. La asignación de la cantidad de dormitorios se realizará acorde a lo indicado en la ley 13.728, según información del último censo oficial INE-MVOT. Las áreas de las viviendas, serán las mínimas previstas (Áreas de las viviendas de realojos: 1D/35 m², 2D/50m², 3D/65m², 4D/80m²).

2.4. Cada lote contará con un patio lateral o posterior cuya superficie será como mínimo un 20% del área total de la vivienda.

2.5. Todas las viviendas deberán ser accesibles directamente desde la vía pública (a menos de 40m de la misma).

2.6. En caso de proponer viviendas en propiedad horizontal, se solicita evitar o minimizar espacios comunes e instalaciones compartidas que requieran mantenimiento.

3. Viviendas.

Todas las viviendas regularizadas en el predio que ocupan, deberán contar como mínimo con:

- 3.1. Una Unidad Sanitaria compuesta por un baño completo de 2,4m² y mesada de cocina conectados a saneamiento y agua potable.
- 3.2. Un local habitable, de construcción adecuada en durabilidad y hermeticidad, de 12m².
- 3.3. Conexión a luz eléctrica con tablero general (TG) con protección por disyuntor y contar con un medidor de consumo individual.
- 3.4. Una puesta de luz y una 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 y datos.
- 3.5. Se deberá prever un espacio para Lavarropas, con toma de agua y energía.
- 3.6. Toda vivienda deberá estar conectada al sistema público de evacuación de aguas servidas y pluviales. Se admite sistema estático de saneamiento cumpliendo con lo aclarado en el punto 1.5.3.
- 3.7. 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.

Aquellas viviendas que ya cuenten con estas características, se dejarán conectadas a las nuevas redes. Para aquellas viviendas que no cuenten con estos elementos total o parcialmente, el proyecto incluirá los mecanismos para que todas las viviendas los tengan completos. Estas mejoras se pueden hacer por autoconstrucción asistida, cuadrillas contratadas o por parte de la empresa contratada para hacer la obra principal y serán de cargo del proyecto.

Se podrá, además, únicamente en los casos que se considere necesario, facilitar el acceso de algunas familias a líneas de mejoramiento habitacional, canastas, créditos, asesoramiento, etc., que no estarían incluidas en una primera instancia ni en los costos previstos para la intervención.

4. Espacios públicos y locales barriales.

La propuesta podrá incluir, de acuerdo al proyecto de desarrollo social, espacios públicos específicos:

- 4.1. Espacio público de recreación y participación ciudadana. En caso de realizarse locales barriales, deben formalizarse las comisiones de administración integradas por vecinos del barrio y eventualmente apoyadas por instituciones que comprometan formalmente su apoyo.
- 4.2. Locales de servicios sociales complementarios a los existentes en la zona. En la propuesta integral se debe definir las instituciones que se harán cargo de brindar el servicio público propuesto.

5. Suelo Remanente

Si la totalidad del suelo apto para residencia, no es totalmente utilizado en la regularización o realojo de las viviendas existentes, se procurará utilizarlo en programas de prevención, del tipo Lotes con Servicios, para optimizar el uso de las mejoras de infraestructura y dar oportunidad a familias con necesidad de suelo urbanizado, evitando su ocupación inadecuada.