

OCTUBRE 2025

URUGUAY

# Diagnóstico, evaluación y análisis del **marco normativo** nacional e internacional de los **establecimientos** **de larga estadía para** **personas mayores**

## Síntesis de trabajo



Intendencia  
Montevideo



Facultad de Arquitectura,  
Diseño y Urbanismo  
UDELAR



UNIVERSIDAD  
DE LA REPÚBLICA  
URUGUAY

El documento a continuación es una síntesis del trabajo realizado por el equipo de trabajo en convenio con la Intendencia de Montevideo, a través de la Asociación Pro-Fundación para las Ciencias Sociales durante el segundo período del 2024 y el primero de 2025.

El origen y fundamento desarrollado en este trabajo se basa en el proyecto *Habitar Cuidado: propuesta de ajuste normativo de la arquitectura del cuidado en establecimientos de larga estadía de las personas mayores*, investigación realizada en el marco del llamado CSIC I+D 2020 de la Udelar por la Arq. Lucía Bogliaccini, el Arq. Luis Bogliaccini y el Arq. Nicolás Inzaurrealde, con la colaboración de Joaquín Bonfiglio, Julieta Oreggioni y Ana Clara Salaberry.

**Equipo técnico del  
Centro Interdisciplinario  
de Envejecimiento**

Coordinación CIEn  
**Dr. Fernando Berriel**  
**Dip. Arq. Lucía  
Bogliaccini Faget**  
Análisis y redacción  
**Arq. Nicolás Inzaurrealde  
Garmendia**  
**Dra. Carolina Guidotti**  
Diseño editorial y maquetación  
**Lic. Cynthia Olguín**  
Gráficos  
**Bach. Bruno Pacella**  
<https://cien.ei.udelar.edu.uy>

**Equipo por la Intendencia  
de Montevideo**

Administración 2021-2025  
Departamento de Desarrollo Urbano  
**Arq. Martín Delgado**  
Gerencia de Planificación Territorial  
**Arq. Marcelo Roux**  
Departamento de Desarrollo Urbano  
**Joaquín Gonzales**  
Departamento de Planificación  
**Arq. Catalina Radi**  
Departamento de Desarrollo Urbano  
**Arq. Sergio Aldama**  
Gerencia de Permisos de Implantación  
y Construcción  
**Arq. Sergio Botto**  
Unidad Normas Técnicas  
**Arq. José Luis Uriano**  
Unidad Normas Técnicas  
**Arq. Carlos Rodríguez**  
Secretaría de las Personas Mayores  
**Leonel Molinelli**  
Fabiana Rodriguez Garay

Administración 2025-2030  
Departamento de Planificación  
**Arq. María José Iglesias**  
Departamento de Desarrollo Urbano  
**Arq. Patricia Roland**  
Gerencia de Planificación Territorial  
**Arq. Natalia Brener**  
Departamento de Planificación  
**Arq. Virginia Faruelo**  
Departamento de Desarrollo Urbano  
**Arq. Catalina Radi**  
Gerencia de Permisos de Implantación  
y Construcción  
**Arq. Cecilia Cuadro**  
Gerencia de Permisos de  
Implantación y Construcción  
**Arq. Sergio Botto**  
Unidad Normas Técnicas  
**Arq. José Luis Uriano**  
Secretaría de las Personas Mayores  
**Nicolás Monzón**

<https://montevideo.gub.uy>

## Índice

<b>01.</b> Introducción	4
<b>02.</b> Contexto sociodemográfico	7
<b>03.</b> Metodología	10
<b>04.</b> Análisis de normativa nacional y departamental	13
<b>05.</b> Análisis de normativa internacional	22
<b>06.</b> Conclusiones de diagnóstico	34
<b>07.</b> Estudio de casos locales	39
<b>08.</b> Claves para una nueva normativa	41
<b>09.</b> Programa recomendado	47
<b>10.</b> Bibliografía	77
<b>11.</b> Anexos	82

# 01. Introducción

La regulación de la arquitectura y la ciudad, con el objetivo de asegurar el bien común, se remonta al siglo XVI, aunque existen antecedentes más antiguos, donde primero se regula la ornamentación, los estilos y el ornato público, y luego, con el higienismo, el foco se coloca inicialmente en la higiene pública y de a poco se introduce en la regulación del espacio privado. El objetivo de una normativa o código de la edificación es consolidar la seguridad y calidad de las construcciones, especialmente de los espacios habitables. Estos códigos de edificación existen en todos los países, con matices particulares en las distintas zonas administrativas y ciudades.

En Uruguay las normativas que regulan higiene, ciudad y vivienda se conforman en la primera mitad del siglo XX, siendo la primera edición del Digesto Municipal de Montevideo en 1929, con sucesivas actualizaciones posteriores, y teniendo gran impacto en lo edilicio la creación en 1937 del Instituto Nacional de Viviendas Económicas. Los avances tecnológicos de la ciencia, así como los cambios programáticos y sociales, imponen sucesivos ajustes a estas normas. Sin embargo, nuestros códigos aún no regulan sobre situaciones vinculadas al habitar con dependencia en la vejez, ni los espacios de cuidados colectivos. La Normativa de edificación e higiene es específica de cada departamento, pero desde hace algunos años la SAU (Sociedad de Arquitectos del Uruguay) trabaja en la construcción de una normativa nacional única que regule la vivienda y otros temas.

*Lo que es invención y chispa momentánea  
será después norma y arquitectura de piedra  
(García Lorca, F., s.f.).*

## Marco del trabajo a realizar

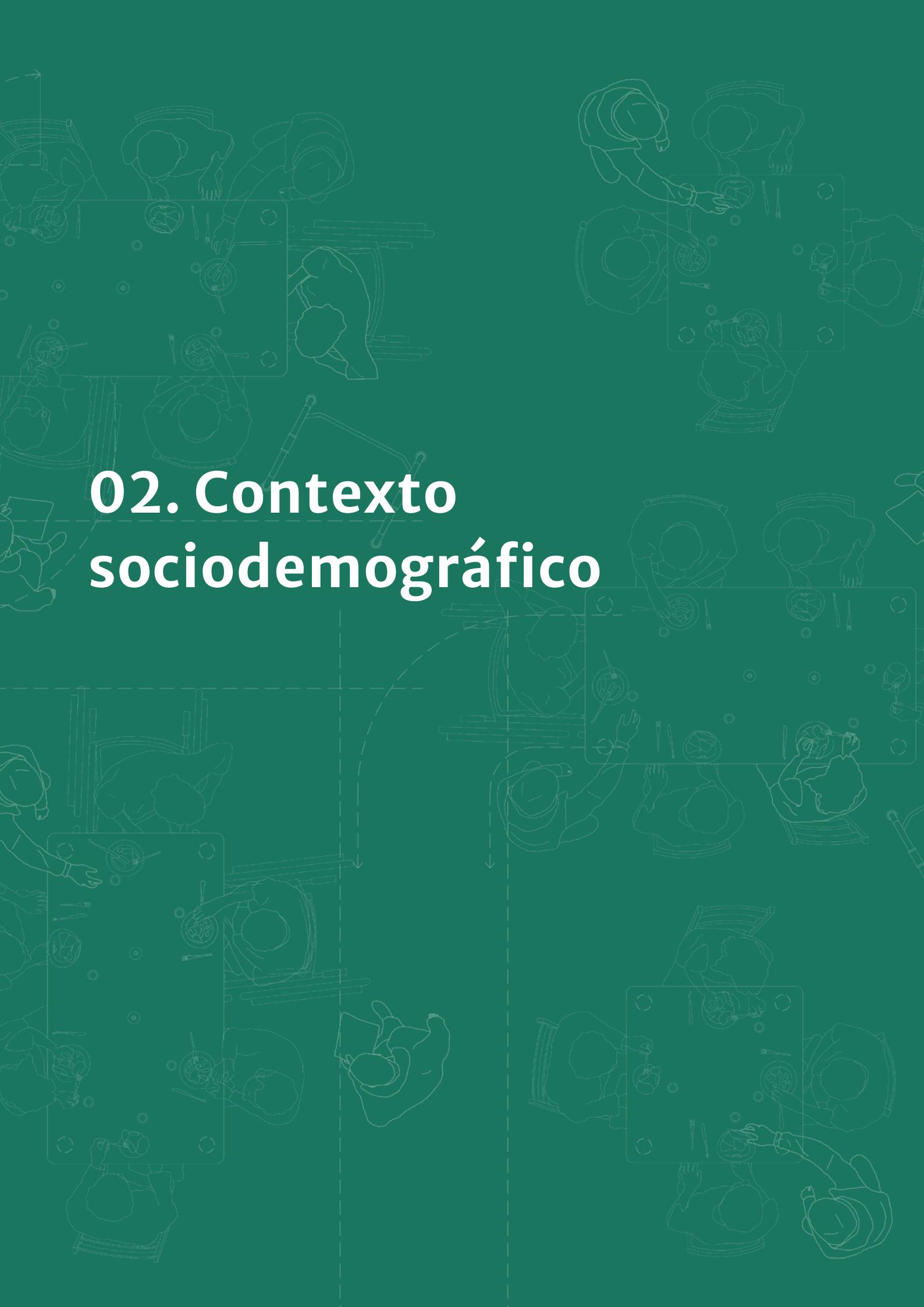
En respuesta a las crecientes necesidades de las personas mayores en Montevideo y la urgente demanda de estándares más adecuados para los Establecimientos de Larga Estadía para Personas Mayores (ELEPEM), la Intendencia de Montevideo, a través de su área de Desarrollo Urbano, en conjunto con el Centro Interdisciplinario de Envejecimiento, se propone avanzar en la creación de una nueva normativa edilicia. Este trabajo busca integrar estándares internacionales de calidad y las particularidades locales, con el fin de asegurar espacios diseñados bajo criterios de dignidad, funcionalidad y cuidado integral. Este marco normativo no solo atenderá las necesidades específicas de Montevideo, sino que también establecerá un modelo replicable para otras ciudades del país, reforzando el compromiso con el bienestar de las personas mayores.

El objeto del trabajo es brindar insumos, técnicos y académicos, para la redacción de un texto base de normativa edilicia. Este documento definirá los estándares mínimos necesarios para el diseño, construcción y habilitación de ELEPEM, tanto en obras nuevas como en reformas de gran envergadura. Se priorizará un enfoque interdisciplinario que contempla las dimensiones físicas, sociales y de cuidados en el diseño de estos espacios, garantizando que se adapten a las necesidades contemporáneas de las personas mayores y a los desafíos emergentes del envejecimiento poblacional.

Los objetivos específicos incluyen: (a) realizar un diagnóstico exhaustivo de la normativa vigente, identificando los elementos a actualizar o modificar para alinearlos con las mejores prácticas internacionales y las exigencias locales; y (b) elaborar un texto base para la nueva normativa edilicia que incorpore criterios innovadores y sostenibles.

En esta primera etapa, se desarrollará un estado del arte que analizará tanto la normativa nacional como internacional en la materia, identificando estándares mínimos que permitan guiar la planificación de proyectos de gran porte, fortaleciendo la calidad de los ELEPEM en Montevideo y generando una herramienta regulatoria para el desarrollo de mejores espacios de cuidado.

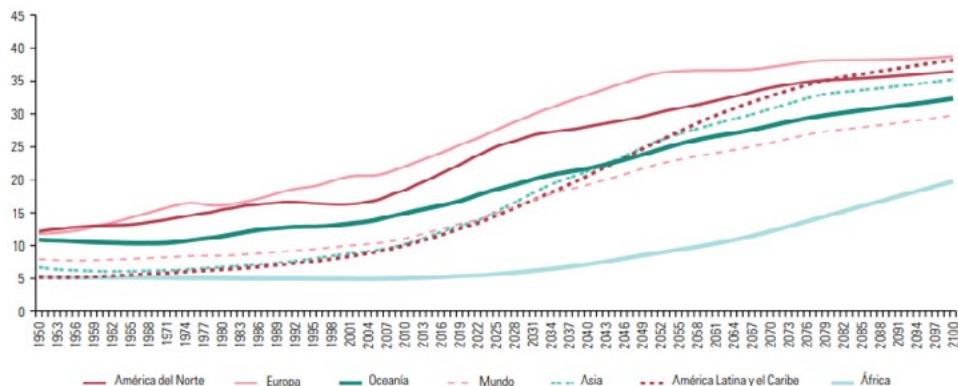
## 02. Contexto sociodemográfico



Con una proporción de aproximadamente 14% de personas mayores de 65 años en su población, Uruguay se ubica como uno de los países más envejecidos de América Latina. Su particularidad es que el proceso de envejecimiento comenzó de forma bastante temprana si se compara con otros países de la región, lo que derivó en que el proceso fuera relativamente lento. Sin embargo, si se compara con países europeos, Uruguay se encuentra en una etapa menos avanzada del proceso de transición demográfica.

### Gráfico 1

Población mundial de 60 años y más, por región, 1950–2100.



Como la mayoría de los países envejecidos, se caracteriza por una tendencia de aumento del sobre-envejecimiento (aumento de la proporción de personas de más de 80 años entre los mayores) y feminización (mayores proporciones de mujeres, debido a su mayor sobrevivencia). Actualmente, la población que reside en Elepem representa aproximadamente el 3% de las personas mayores de 65 años, aproximadamente 17 mil personas.

La evolución de los sistemas de cuidados a nivel mundial se ha iniciado primero por el control del proceso de atención para verificar cumplimientos de estándares mínimos, para pasar luego a establecer mecanismos para promover y mejorar la calidad de la atención (ASTUR, 2023). En el caso de Uruguay, en las últimas décadas se ha puesto atención en estos procesos de regulación y se cuenta con sistemas de información y fiscalización públicos más avanzados, si comparados con países de la región.

Fuente:

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) sobre la base de Naciones Unidas, World Population Prospects, Nueva York, 2022. Nota: Tomado de CEPAL(2022).

**Cuadro 1**

América Latina: avances en la creación de sistemas públicos de cuidados, 2018–2022.

<b>Sistema de cuidados</b>		
<b>País</b>	<b>Formalizado</b>	<b>En proceso</b>
Argentina		Si
Colombia	Si	
Costa Rica		Si
Cuba	Si	
Chile	Si	
México		Si
Paraguay		Si
Perú		Si
Uruguay	Si	

**Fuente:**

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), sobre la base de los informes nacionales de aplicación del Plan de Acción Internacional de Madrid sobre Envejecimiento. Nota: Elaboración propia en base en CEPAL (2022).

## 03. Metodología

La metodología de trabajo se basa en un análisis comparativo de las normativas edilicias vinculadas a los espacios de larga estadía para personas mayores, tanto a nivel nacional como internacional.

El primero de ellos, con el objetivo de validar la hipótesis de que las mismas son insuficientes, y el segundo para detectar el estado del arte internacional de algunos países de referencia sobre la temática.

El análisis comparativo concluye fundando determinados lineamientos respecto a las exigencias básicas del espacio para las personas mayores.

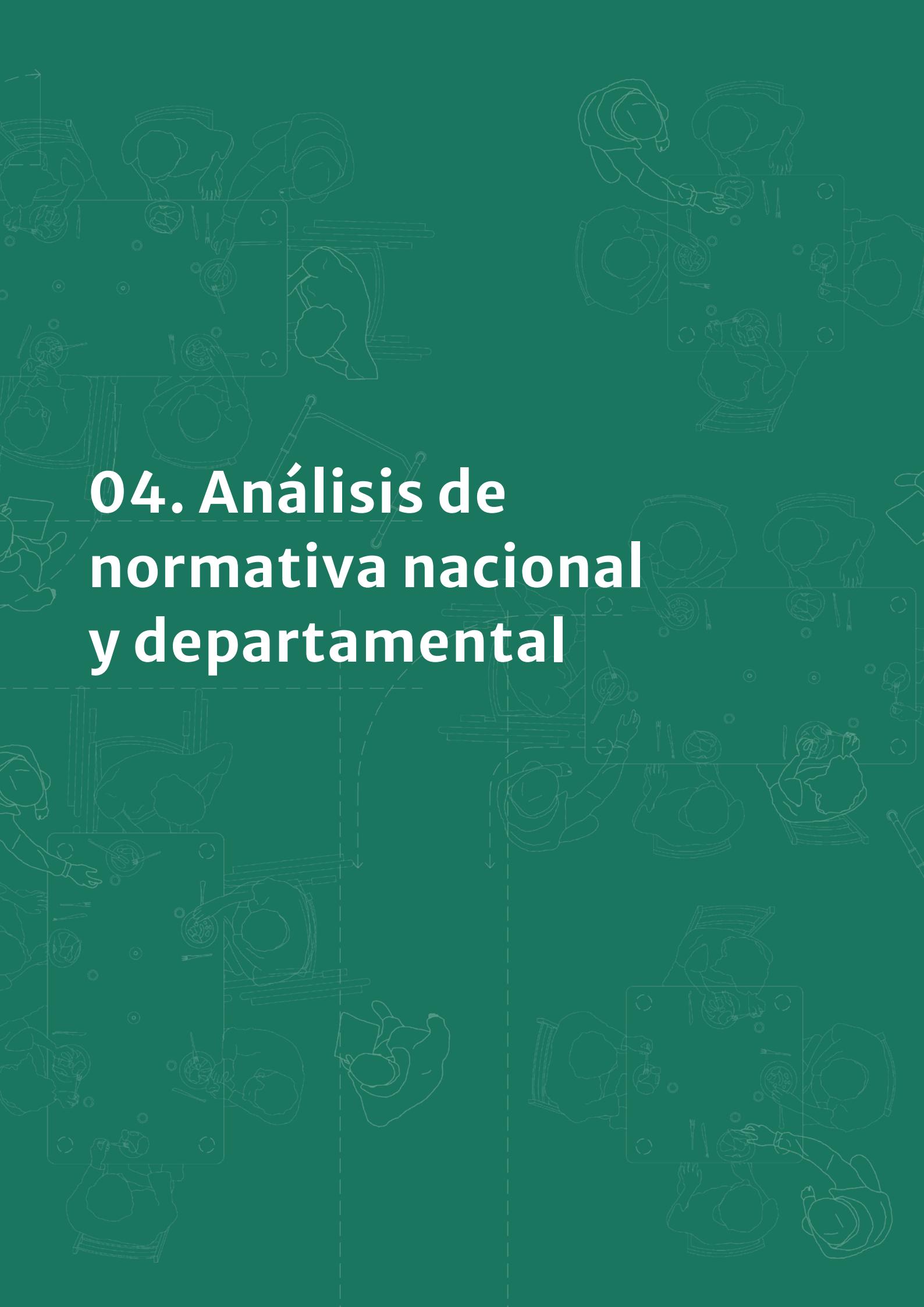
- Estudiar y poner en comparación una selección de normativas internacionales específicas sobre los espacios residenciales, a través de categorías que intentan develar datos cuantitativos sobre los requisitos de los espacios en términos de áreas, higiene del espacio, materialidad, y emplazamiento urbano.
- Estudiar y poner en comparación las normativas que rigen sobre estos espacios en nuestro país, tanto las departamentales como las de regulación y habilitación nacional, junto con los modelos de referencia de las instituciones que corresponda, contemplando las mismas variables establecidas en el régimen de normativas internacionales.
- Establecer las claves para el ajuste o creación de la normativa departamental.

La regulación por parte de las intendencias de los espacios de habitar colectivo y el potencial uso de la ciudad de las personas mayores implica atacar 4 políticas a la vez: las de vivienda y urbanismo, las de transporte, y las de infraestructura y medio ambiente. Si bien este primer paso intenta ser una política de urbanismo y regulación edilicia, debe ir acompañado de un atravesamiento con las otras políticas por parte de la comuna y del gobierno nacional.

## Documentos considerados

Los documentos considerados para el desarrollo de este informe son las normativas nacionales, departamentales e internacionales que se detallan en el correr de este informe, particularmente en los índices 4 y 5.

## 04. Análisis de normativa nacional y departamental



## 4a. Normativa nacional

A continuación, se señalan en orden cronológico las leyes, decretos y ordenanzas vinculadas a la regulación del espacio para personas mayores:

- **Ley Nº 17.066 (1998)**  
Determina al MSP la competencia de regulación, fiscalización y habilitación de los establecimientos de larga estadía para personas mayores.
- **Ley Nº 19.353 (2015)**  
Creación del Sistema Nacional Integrado de Cuidados.
- **Ley Nº 19.355 / Artículo 518 (2015)**  
Asigna al Ministerio de Desarrollo Social las competencias de regulación y fiscalización en materia social de los establecimientos que brindan cuidados a personas mayores.
- **Ley Nº 19.430 (2016)**  
Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores de la Organización de los Estados Americanos (OEA).
- **Decreto Nº 356/016 (2016)**  
Define específicamente las condiciones exigibles de funcionamiento, articulando las competencias del Ministerio de Salud y el de Desarrollo Social.
- **Decreto Nº 427/016 (2016)**  
Conceptos técnicos y estructura del servicio, programas y prestaciones dentro del SNIC.
- **Ordenanzas 483/2017 y 1032/2019 (2019)**  
Implementan herramientas como son el consentimiento informado, la ficha de usuario, y generan un marco de interpretación en aspectos específicos, tales como la definición de las carreras que habilitan al profesional del área social a ejercer ese cargo dentro de los establecimientos y las con-

diciones en que se admite a una persona menor de 65 años, entre otros.

→ **Decreto 378/020 (2020) y Ley Nº16906 (1998)**

**Ley de Inversiones**

El 7 de enero de 1998 se decretó de interés nacional la promoción de inversiones nacionales y extranjeras para empresas, cuyo objeto propone la exoneración del impuesto al Patrimonio de los activos fijos y del Impuesto al valor agregado (IVA).

Declaración de interés nacional, actividad realizada por establecimientos privados tendiente a promover la salud integral de los adultos mayores.

Este decreto estimula la actividad de establecimientos privados que ofrecen vivienda y servicios de atención integral para adultos mayores, promoviendo así su recuperación y reintegración social. Además, fomenta la inversión privada en la construcción y adecuación de infraestructuras necesarias mediante incentivos fiscales, para asegurar un entorno adecuado y de calidad para el cuidado de esta población.



En el anexo **TABLA 01 – Leyes y Decretos – Comparativa espacial** adjunta se despliega un cuadro comparativo sobre requisitos espaciales, dimensionales o infraestructurales entre las leyes, decretos y ordenanzas descritos anteriormente.

## Análisis general

Desde una perspectiva histórica y rigurosamente cronológica, el marco normativo de los establecimientos de larga estadía es regido inicialmente por la Ley Nº17.066 de 1998, y a través del tiempo se han ido complementando y adecuando los términos administrativos, las competencias, los organismos de contralor, y los requisitos infraestructurales de los centros, y los programas arquitectónicos.

Desde el año 2016, con la promulgación de la Ley N°19.4301 de la Convención Interamericana sobre la Protección de los DD.HH de las Personas Mayores de la Organización de los Estados Americanos, la regulación se ajusta a los parámetros que define la convención, y desde entonces se han incorporado decretos que ajustan determinados requisitos estrictamente administrativos.

En lo referido a lo edilicio, es a través del Decreto 356/16 de 2016 donde se establecen las condiciones básicas de funcionamiento de un centro de larga estadía. Ninguna Ordenanza posterior, o ley anterior hace referencia del espacio, a excepción de un breve pasaje del artículo 9 de la Ley N°17.066: "Artículo 9 (Condiciones mínimas de funcionamiento).- Los establecimientos deberán contar, como mínimo, con una planta física iluminada y aireada naturalmente, provista de todos los servicios necesarios para el cuidado de la salud integral, la higiene y la seguridad de los residentes."(Ley N°17.066, s.f.)

Para realizar un análisis sobre los requisitos exigidos en el **Decreto 356/16**, se someterá al mismo a estudio a partir de tres escalas: en primer lugar, la urbana, referida al centro y su emplazamiento en la ciudad y el territorio; en segundo lugar a la infraestructura edilicia en sí, la planta física; y por último a la escala más próxima al usuario, la ergonomía y la materialidad.

### **Escala urbana**

El decreto no exige ni describe el vínculo del centro con la ciudad. No se establecen distancias necesarias máximas a algún tipo de servicio, o espacios públicos.

No se determinan niveles de infraestructura básicos como continuidad de veredas, rebajes de cordón, cercanía al transporte público, o la accesibilidad necesaria para el funcionamiento de un centro.

### **Escala edilicia**

En una escala menor, lo indicado en el decreto a propósito del programa es escaso, se indica reducida diversidad de propuesta espacial o programática, con severos inconvenientes en las libertades interpretativas sobre la confección del espacio abierto o jardín.

Respecto a las dimensiones de los espacios, se determinan áreas o relaciones espaciales insuficientes desde el punto de vista higiénico sanitario y del uso del espacio. Se exige el local cocina, pero no se establecen criterios claros respecto a la demanda que reclama un espacio de estas características en función de su escala.

No se señalan niveles mínimos o máximos tolerables respecto a la calefacción o refrigeración, el manejo de los residuos, u otras.

### **Ergonomía del espacio**

A propósito de la dimensión sensible, o la aproximación más cercana del uso del cuerpo en el espacio, el decreto no realiza especificaciones sobre la materialidad, el uso del color o la textura, excluyendo que se señala la necesidad de que los pavimentos sean lavables y antideslizantes.

Se indica la necesidad de colocación de barandas sin describir alturas, materiales, o sitios donde colocarlos por fuera de las circulaciones, entre otros.

A la fecha, la promulgación de la Ley N°19.430 no ha implicado la modificación de los requisitos espaciales para la habilitación de un Elepem o un CDD.

### **Análisis Decreto 378/2020**

El mecanismo para la presentación implica la creación de un proyecto de inversión que deberá cumplir determinados indicadores de evaluación como la generación de empleo, la incorporación de mejoras técnicas que certifiquen aumento de productividad, diversificación o competitividad en el mercado, la descentralización, o la incorporación a los

equipos de trabajo de minorías. El puntaje que se obtenga de la evaluación de estos indicadores determinará el porcentaje de exoneración.

Las empresas que presentan los proyectos deberán ser contribuyentes del Impuesto a las Rentas de la Industria y Comercio, del Impuesto a las Rentas Agropecuarias o del Impuesto a la Enajenación de Bienes Agropecuarios. Las inversiones que se abarcan pueden ser desde bienes inmuebles, equipos, patentes, o cualquier otro tipo de bien material o inmaterial que beneficie directamente el ciclo productivo de la misma. Con este antecedente, en el año 2020 y a través del Decreto 378/2020, se promueve la inversión para infraestructura, equipamiento o acondicionamiento específicamente de los establecimientos para adultos mayores.

El beneficio fiscal es el de la exoneración del IRAE, y adicionalmente se agrega el del IVA y el del Impuesto al Patrimonio. Para la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones, el indicador de evaluación que se utiliza para estos proyectos es el de generación de empleo.

Realizando un análisis más específico sobre las particularidades del trámite en si y del indicador de evaluación que la COMAP realiza para estos proyectos, se entiende que este mecanismo hoy no puede contribuir significativamente a las mejoras de la infraestructura existente debido a:

- Discrecionalmente se indica que los establecimientos deben estar habilitados o en proceso de aprobación al momento de la presentación y solicitud del proyecto de inversión. Es de amplio conocimiento que el país cuenta con un porcentaje alto de establecimientos sin habilitación o en proceso de. No se indican márgenes de tolerancia posibles para comprender estos centros. La interpretación de este requisito está sujeta al proyecto de inversión que se presente.
- El cronograma de trabajo y el compromiso fiscal que se deberá cumplir para mantener el beneficio es de al menos cinco años de duración. Esta es la cantidad de años mínima requerida en los contratos de arrendamiento al momento de la presentación.

- Este requisito constituye una dificultad para aquellos establecimientos que operan en viviendas alquiladas. Solo los contratos comerciales cumplen con plazos similares. Los residenciales se manejan con plazos considerablemente menores, y ninguno de ellos cuenta con una renovación automática con un alcance que asegure el plazo establecido por el decreto.
- El indicador de valoración a los efectos de la presentación es el del generador de empleo. Todos aquellos proyectos que ingresen por mejoras en la infraestructura, compra de mobiliario u otros que no impliquen la ampliación de la oferta habitacional y por tanto, de la incorporación de nuevo personal, no pueden ingresar por el Decreto 378/2020, sino que se deben ingresar por la Ley 16.906 bajo otros indicadores de evaluación.

El objetivo de la promoción para la inversión de establecimientos de este tipo hoy se inclina hacia capitales de inversión que actúan para sectores de la sociedad con determinado poder adquisitivo y que requieren de un servicio que ya cumple con determinados estándares de calidad, confort y seguridad a pesar de que no existen en nuestro país normas específicas y exhaustiva sobre los establecimientos de larga estadía. Quedan al margen los medianos y pequeños establecimientos que no logran reunir los requisitos establecidos, o que el propio mecanismo administrativo de presentación sesga.

## 4b. Normativa departamental

Los organismos departamentales de nuestro país tienen la competencia de regular lo referido a la higiene de la edificación, el funcionamiento y las actividades dentro del ámbito específico del departamento.

Dentro del marco normativo de regulación departamental, los decretos que determinen los lineamientos de estas construcciones sólo tienen

efecto dentro de dicho territorio. De existir, pueden abarcar algunos puntos grises dentro de las leyes o decretos nacionales que no incluya determinados requisitos para el programa en cuestión.

Uruguay cuenta con distintas aproximaciones a la regulación del programa de los ELEPEM dentro de cada jurisdicción.

Es un factor común en las intendencias de Treinta y Tres, Río Negro, Cerro Largo, Durazno, Flores, Colonia o Rocha no contar con una legislación para este tema, y establecen como referencia directa o por procedimiento administrativo como referencia la regulación vigente en Montevideo. Se especulan escenarios similares para Soriano, Cerro Largo, Lavalleja y Artigas. Los departamentos de Canelones, Florida, Tacuarembó, Rivera, y Montevideo explicitan que los Establecimientos de Larga Estadía para Personas Mayores deberán cumplir con las condiciones exigidas para vivienda según el digesto vigente en el departamento.

En el caso de Salto y Paysandú , la regulación de los establecimientos se vincula directamente a las leyes y decretos vigentes a nivel nacional. Solo dos departamentos cuentan con una construcción propia de algún tipo de requisito específico para este programa: San José, a través del Decreto 2734/ 24 de Junio 1994, y Maldonado, a través del Decreto Departamental de Maldonado N°3603/988, y el Artículo N°104 del Decreto Departamental de Maldonado N°4100/024. Ambos textos cuentan con condiciones menos restrictivas, más abiertas y ambiguas que lo planteado en el Decreto N°356/16 a nivel nacional.



En el anexo [TABLA02 – Normativas municipales en Intendencia](#) adjunta se despliega un cuadro comparativo sobre requisitos espaciales, dimensionales o infraestructurales entre las leyes, decretos y ordenanzas descritos anteriormente.

Históricamente, Montevideo ha sido pionera en disponer normas al servicio de la construcción de la ciudad y los ámbitos que habitamos. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, el digesto hace referencia sobre el programa de larga estadía utilizando el perimido concepto de “Hogares de

ancianos”, e indicando que sus condiciones de habitabilidad e higiene serán las correspondientes a vivienda (Normativa Departamental, s. f.).

Por cualquiera de las categorías por las que se ingrese un permiso de construcción (obra nueva, reforma o cambio de destino), el procedimiento que se lleva adelante apela a fiscalizar la implantación del edificio y su impacto en la trama urbana, al margen de su destino específico, que se designa genéricamente como habitacional, y su aprobación depende de la normativa de habitabilidad e higiene (referida a vivienda).

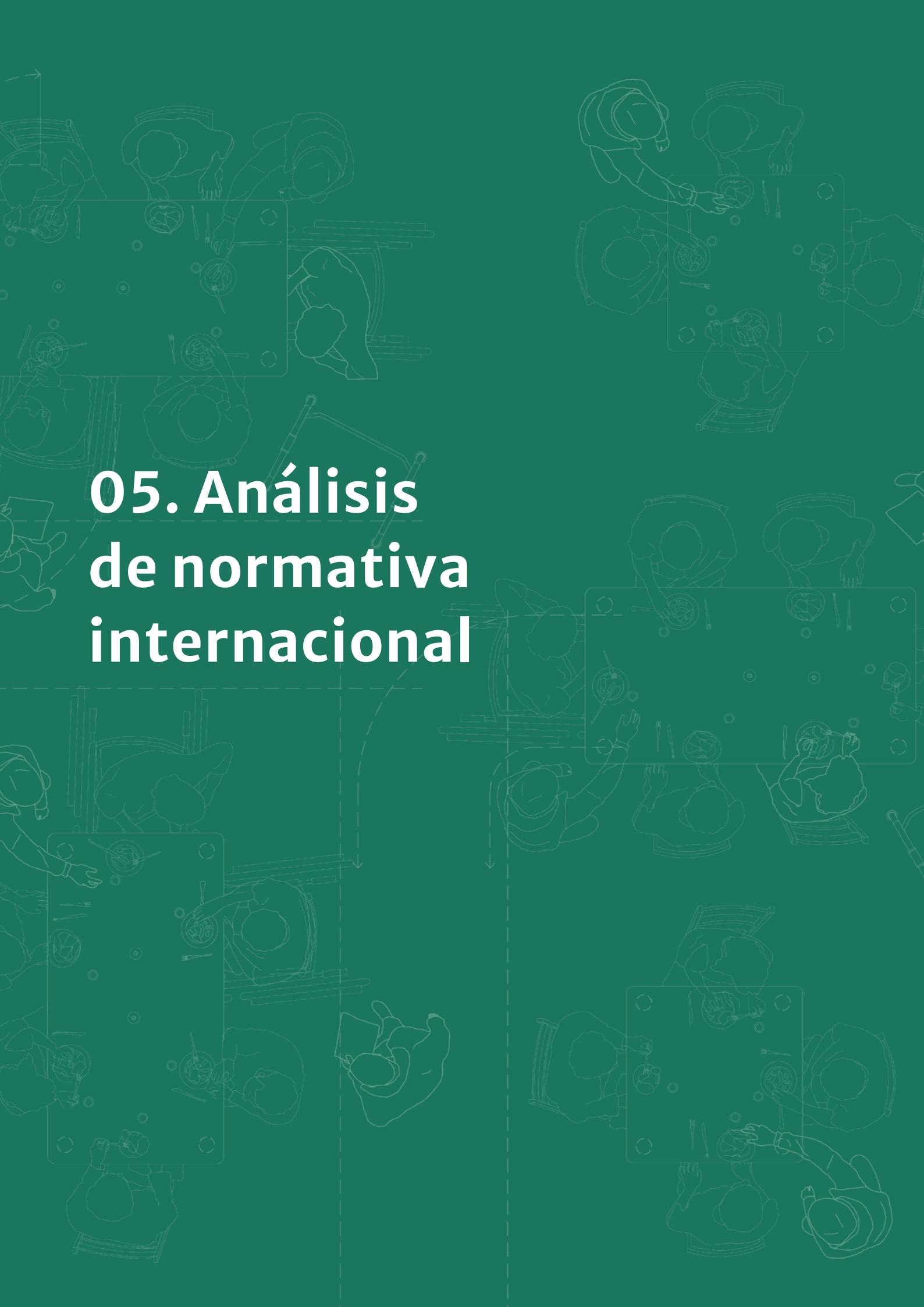
1. Decreto N°37.343, sobre los establecimientos destinados a hospedaje y Decreto N°34.240 sobre pensiones.

No se utilizan recursos comparativos discrecionales con otros destinos habitacionales que podrían asemejarse al uso colectivo del espacio y de los cuales el Digesto Departamental cuenta con normativa específica como vivienda colectiva, hogares estudiantiles, pensiones u otros establecimientos de alojamiento temporal<sup>1</sup>.



En el anexo [TABLA 03 – Digesto departamental de Montevideo – Comparativa espacial](#) se despliega un cuadro comparativo con los mismos parámetros sobre dimensiones, requisitos espaciales e infraestructurales (similares a los utilizados para las leyes nacionales), comparando lo establecido en el Digesto Departamental de Montevideo respecto a Hogares de ancianos, Vivienda, Vivienda colectiva, Hogares estudiantiles, Pensiones, Establecimientos destinados a hospedaje y Restaurantes.

# 05. Análisis de normativa internacional



La elección de las normativas estudiadas se fundamenta principalmente en la preferencia por aquellos países con políticas de cuidado y mirada sobre la vejez positiva, con normativas edilicias escritas y en funcionamiento; y por la posibilidad de obtener la información tanto sea por la barrera idiomática como llegar a acceder a la documentación correspondiente.

Las normativas analizadas son las de: la Legislación de Castilla – La Mancha, la Andaluza y la de Valencia, en España; la de la Legislación para el Departamento de Loir y Cher, en Francia; la normativa del Cantón de Vaud en Suiza; la de la provincia de Alberta en Canadá; y la normativa de alcance nacional del territorio Chileno.

## España

→ **Castilla la Mancha:** Orden 04/06/2013 de la Consejería de Sanidad y Asuntos sociales

→ **Valencia:** ORDEN de 4 de febrero de 2005 (2005/1376) de la Consejería de Bienestar Social de la Comunidad de Valencia.

→ **Andalucía:** ORDEN de 5 de noviembre de 2007, ORDEN de 21 de diciembre de 2007, ORDEN de 21 de diciembre de 2007, de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social.

Se estudiaron las legislaciones correspondientes a las condiciones materiales mínimas para los centros destinados a personas mayores de tres comunidades autónomas.

Las tres legislaciones presentan puntos en común. El primero, es que todas, son producto de procesos de revisión y ampliación de conjuntos de leyes anteriores, en procesos que abarcan 20 años en algún caso, 10 años en otros. Estos procesos, se han nutrido de aportes en base a la aplicación de normas europeas, así como la adopción progresiva de nuevas perspectivas en lo que refiere a temas como accesibilidad, inclusión y derechos humanos.

## **Legislación de Castilla - La Mancha**

### **Orden 04/06/2013 de la Consejería de Sanidad y Asuntos sociales**

La legislación actual se origina en la Orden del 21/05/2001. La principal modificación, donde se le da la actual estructura se prueba en el año 2013. Posteriormente se modifica en el año 2021 y en el año 2022.

Estos últimos ajustes, se enfocan principalmente en una profesionalización del personal de servicio, y en la modificación del número de habitaciones individuales exigido, pasando de 25% a 50%.

En lo que refiere al núcleo técnico de la legislación se establece una estructura básica, que ordena la misma.

En primer término se propone una organización de los centros según las características de los usuarios, según el número de usuarios y según el tiempo de estadía.

A continuación se diferencia una serie de áreas propias del centro: área de organización, área residencial, área de servicios generales y área especializada. A cada una de las partes, le corresponde destino, especificaciones, dimensiones, materialidad y equipamiento básico.

En el área residencial, se hace hincapié en todo lo que refiere a accesibilidad, ya potenciar la autonomía física de las personas, así como facilitar el trabajo del personal de asistencia. En lo que refiere a servicios generales, se admite para actividades definidas, como almuerzo, instancias de recreación, o actividad física, la posibilidad de realizar turnos.

Se sugiere además, la instalación de servicio de peluquería, y podología. En cuanto a estos, junto con los servicios de lavandería, comida, y fisioterapia, se sugiere que pueden ser abiertos eventualmente a la comunidad. En particular, se habilita un área para fumadores, suponiendo la búsqueda de ámbitos de tolerancia y respeto hacia costumbres adquiridas y diferentes perspectivas generacionales.

La legislación contempla la incorporación de una sala velatoria en caso de que la localidad no cuente con el servicio. Exige separación de zonas por exposición y zona de vela, con espacio para quince personas.

Simultáneamente, establece zonas de atención especializada para actividades, terapia ocupacional y estimulación multisensorial, sala para fisioterapia, podología, farmacia o depósito de medicamentos, sala de curas, despacho médico, enfermería. Las áreas de estos espacios las determina la dimensión del centro, pero los parámetros se miden por un área por residente, precisando un área mínima general.

### **Legislación Valencia**

**Orden de 4 de febrero de 2005 (2005/1376) de la Consejería de Bienestar Social de la Comunidad de Valencia.**

El proceso de sistematización y elaboración de una regulación para autorización y funcionamiento de centros de atención de personas mayores se incluye dentro de un espectro más amplio que incluye todos los tipos de centros sociales de atención dependientes de la Conselleria de Bienestar Social.

Se enmarca en un proceso que inicia en 1997, con la Ley 5/1997, de la Generalitat Valenciana, y que llega hasta la fecha con un decreto en discusión en marzo de 2023, en base a argumentos sobre la financiación del mismo. La estructura básica de la ley se encuentra en la Orden del 4 de febrero de 2005 y es en base a esta que se hace este análisis.

En primer lugar esta orden define el campo de aplicación del decreto, enumerando los diferentes tipos de centros.

A continuación define todos los requerimientos para las autorizaciones correspondientes.

En lo que respecta a los centros y particularmente, a los residenciales para personas mayores no dependientes y dependientes, se define el

lugar y a los usuarios. Se establece una cantidad máxima de usuarios posibles, y se detallan los servicios básicos que se ofrecerán.

Se plantea una ubicación central o con adecuada conectividad. También se detallan las exigencias para las vías de acceso, en cuanto a ancho y carga prevista.

Uno de los puntos más interesantes es la consideración del contexto histórico y físico. En base a esto, define tres situaciones en lo que refiere a las condiciones de accesibilidad aplicables a la creación del establecimiento. Estas distinguen a las construcciones en adaptables, convertibles o practicables.

Prevé una altura máxima de 15 m, o 5 plantas para los edificios. En caso de ser de nueva creación, deberán contar con espacios exteriores, que permitan paseos, o fácil acceso a plazas o espacios públicos abiertos.

A continuación se definen los espacios necesarios para estos servicios. Define los espacios mínimos, que serán de administración, organización y técnicos, residenciales, y atención médica, y los opcionales. Los espacios de administración y organización son detallados en cuanto a distribución, y ubicación.

En lo que refiere a almacenes, cocinas y cuarto de basuras, los requerimientos son altos e incluyen temperatura de conservación de alimentos. Para el comedor, se exige uso exclusivo, área mínima, y separación física de cualquier espacio que no sea cocina o circulación general. Los espacios de consulta médica, enfermería y rehabilitación son opcionales en los residenciales de personas mayores, que no presenten dependencia.

Por último, en lo que refiere a los espacios residenciales, se describen las habitaciones, los servicios higiénicos, y salas de convivencia. Para los primeros, se dispone un 25% mínimo de habitaciones individuales, superficies mínimas y composición y área de los servicios higiénicos.

En el caso de residencias para personas mayores dependientes las exigencias son mayores, debiendo asegurarse la accesibilidad total en habitaciones y baños (circulaciones, radios de giro, baño adaptado).

### **Legislación Andalucía**

**Orden de 5 de noviembre de 2007, Orden de 21 de diciembre de 2007 y Orden de 21 de diciembre de 2007 de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, Dirección General de Personas Mayores.**

La normativa vigente en Andalucía, se origina en un proceso de 10 años que culmina con las Órdenes de noviembre y diciembre de 2007, bajo el auspicio de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social.

En las mismas se enuncian las condiciones materiales mínimas que serán comunes para los Centros Residenciales, Centros de Día y Centros de Noche.

El emplazamiento de dichos centros deberá ser en cascos urbanos o zonas centrales. En caso de no ser posible, debería garantizarse su conectividad mediante una red de transporte adecuada. Se admite la existencia en un mismo edificio de distintos programas, compartiendo espacios y servicios generales, siempre que las dimensiones se correspondan con el número de usuarios.

Se definen requerimientos generales como altura mínima de locales, iluminación y ventilación, así como las distintas instalaciones. Se definen también las diferentes zonas y las condiciones mínimas de cada una de ellas.

En el caso particular de los centros residenciales, la normativa propone en primer término, una capacidad mínima de 30 usuarios y una máxima de 180 usuarios, estableciendo la necesidad de módulos de hasta 60 usuarios.

Define una zona de servicios generales (estar, comedor, sala de visitas) donde destaca el área destinada a rehabilitación y un local destinado a velatorios, y se exigen también espacios abiertos.

En la zona residencial, se especifican claramente las exigencias para dormitorios y baños. En cuanto a los primeros, se exige un mínimo de un 10% de habitaciones individuales y especifica dimensiones mínimas y accesibilidad.

En lo que refiere a baños, especifica que habrá uno cada dos usuarios, con dimensiones y equipamiento adecuados para asegurar la accesibilidad.

## Francia

→ **Loir et Cher:** Groupe de travail Assistance Patrimoniale / Conseil départemental de Loir-et-Cher.

La legislación francesa referida a los establecimientos destinados a los cuidados para las personas mayores se diferencia por departamentos.

Desde un punto de vista político, se busca una simplificación de las normas. En términos generales busca identificar aquellas normas en las cuales la brecha entre el interés para los residentes y la carga para el establecimiento sea más grande para simplificar el entorno administrativo reglamentario y fiscal de las empresas.

Proponen en general diferentes tipos de cuidados y por consiguiente de establecimientos, que van desde cuidados a domicilio, supervisados y asistidos, pasando por los centros de día, hasta los establecimientos de larga estadía.

En general, se define el modelo de EHPAD, que es común para todo el territorio. Las diferentes normativas, tienen pequeñas variaciones en cuanto a los diferentes servicios que ofrecen. Los EHPAD, son los Establecimientos de Acogida para Personas Mayores Dependientes.

## Legislación para el Departamento de Loir y Cher Grupo de trabajo de Asistencia al Patrimonio del Consejo Departamental de Loir-et-Cher

La normativa posee un formato de manual, donde no aparece ninguna referencia a necesidades u obligaciones. Es un listado de instrucciones.

No se especifican requerimientos de ubicación, ni localización en un contexto urbano. Solo se exigen accesos claramente identificados, y diferenciados para ambulancias y vehículos fúnebres así como un punto de salida de residuos aparte.

Hay un listado básico de los espacios comunes solicitados, donde aparecen recepción, administración, cocina, comedor y sala de actividades ( $2\text{ m}^2$  por usuario). Se hace hincapié en los espacios de cuidado definiendo oficinas para médicos, enfermeros, psicólogos y dietistas.

En lo referente al espacio residencial, se destacan las áreas exigidas para los dormitorios individuales ( $20\text{ m}^2$ ) y dobles ( $30 - 35\text{ m}^2$ ), resultando mayores al promedio de las definidas por otras normativas. Solicitan una altura de antepecho de 60 cm, lo que supone un diferencial de calidad espacial y de posibilidades de disfrute para situaciones de movilidad reducida. Del mismo modo, en todos los baños debe garantizarse la accesibilidad.

En el mismo sentido en las circulaciones, se solicitan anchos especiales, pendientes adecuadas, pavimentos antideslizantes. En el caso de las escaleras, se solicitan dimensiones espaciales para los escalones (contrahuellas 14 cm y huellas de 34 cm,) y altura de barandas. En caso de existir ascensores, uno de ellos debe tener dimensiones adecuadas para transportar una camilla. Se plantean exigencias de confort visual, con sugerencia de paleta de colores, y de confort acústico con indicaciones de niveles de sonido máximo para el día y para la noche.

## Suiza

→ **Cantón de Vaud:** Département de la santé et de l'action sociale – Service de la santé publique – Division OSS – version 7.1 du 01/11/2003 Adapté par un groupe de travail pluridisciplinaire en 2017.

Departamento de Salud y Acción Social del Servicio de Salud Pública. División OSS. Adaptado por un grupo de trabajo multidisciplinario en 2017.

En este caso, se estudió la normativa de uno de los cantones franco parlantes, el Cantón de Vaud. El documento denominado DAEMS (Directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux) compila un listado exhaustivo de directivas y recomendaciones arquitectónicas, producto de un proceso iniciado en el año 2003, revisado y adaptado en 2011 y 2017.

Resulta interesante que el documento define planificación, pero en la misma medida define los mecanismos de autorización y financiación. La legislación establece una serie de recomendaciones respecto a la ubicación de los establecimientos, donde se prioriza la cercanía a los centros urbanos, así como sitios mixtos y con concentración de actividades. Exige también accesibilidad vehicular y proximidad a líneas de transporte colectivo.

En términos generales, se sugiere el uso de estructuras abiertas y de claras referencias espaciales, en virtud de las dificultades de desplazamiento y eventuales problemas de orientación de los usuarios. Seguidamente se definen capacidad y modulación, estableciendo como base la Unidad de vida (10/15 camas), la Unidad de compañía (2/3 unidades de vida) y por último el establecimiento sitio (2/3 unidades de compañía). Se aceptan establecimientos de más de 150 usuarios.

La base del espacio residencial es la habitación individual. De esta se detallan exhaustivamente las dimensiones mínimas, las circulaciones, así como las alturas de los antepechos para diferentes posiciones, (acostado, sentado, de pie). Del mismo modo, se estipulan las dimensiones de los baños individuales.

De igual manera, en base a la modulación anteriormente mencionada, se distribuyen los espacios comunes, como estar, kitchenette y baños comunes y lavadero por unidad de vida, y el espacio para médicos, uno por unidad de compañía. Cada establecimiento contará con sala polivalente, comedor y cocina, cuyas dimensiones estarán en función del número de usuarios.

Los espacios exteriores se ordenan en base a las unidades de compañía, definiendo superficie y dimensiones mínimas, grados de accesibilidad y elementos de protección.

En términos generales se pide a los establecimientos que deben integrar las calidades domésticas con espacios para actividades y servicios, evitando características propias de espacios hospitalarios.

## **Chile**

→ **Santiago de Chile:** Promulgación: mayo 2021 del Ministerio de Salud; Subsecretaría de Salud Pública.

Decreto 20 del 12 de mayo de 2021 del Ministerio de Salud Pública, Subsecretaría de Salud Pública. Reglamento de establecimientos de larga estadía para personas mayores (ELEAM).

La normativa chilena, es de alcance nacional. Es relativamente reciente, habiendo sido promulgada en mayo de 2021 y publicada en setiembre de 2022, en base a un documento publicado en el año 2005 por la Subsecretaría de Salud Pública del Ministerio de Salud.

Es un reglamento de carácter general. Hay una clara definición de los destinos, y se proponen posibles capacidades. No tiene una definición clara de implantación urbana, cercanía con espacios públicos, o redes de conectividad. Solo se pide distancia mínima de depósitos de materiales peligrosos o de acumulación de residuos.

En el aspecto puramente residencial, se habilitan dormitorios de hasta cuatro camas, y se explicitan distancias entre estas, así como anchos de circulación, pero no hay dimensiones específicas. Se dispone un baño con ducha accesible cada 5 residentes, y estos deben estar en la misma planta.

En lo que refiere a los espacios comunes, no se especifican dimensiones. La sala de estar debe contener a todos los residentes. En el caso del comedor se acepta que pueda tener capacidad para el 50% de residentes.

Se detallan espacios administrativos y técnicos, como recepción, enfermería, lavadero o cocina. En ninguno de los casos se proponen dimensiones mínimas. Con respecto a los espacios exteriores, se proponen los mismos para descanso y socialización, pero no aparecen requerimientos.

## Canadá

### → Alberta: Seniors and Housing.

El documento estudiado corresponde a la Provincia de Alberta, y es una guía exhaustiva denominada Guía Técnica y de Diseño de Alberta que se enmarca en planes generales de vivienda de interés social generada por la Corporación para vivienda social de Alberta (ASHC).

En su presentación, se describen las fuentes en las que se basa esta publicación (actas y decretos parlamentarios) así como los actores hacia los que se dirige esta publicación.

Por otro lado también incluye las categorías de obra nueva, transformada y convertida, siendo estos los diferentes grados de posibilidades de conversión técnica del lugar.

La estructura de la guía es ordenada y abarca desde los objetivos, las funciones, los requerimientos hasta las áreas necesarias, y las normas técnicas de referencia.

Complementada con una serie de anexos gráficos, abarca la casi totalidad del universo de vivienda para personas mayores. Incluye requerimientos para vivienda unifamiliar, vivienda colectiva incluyendo diferentes tipos de unidades, hasta las instituciones para persona mayores dependientes.

Los espacios residenciales incluyen dormitorio y baño privado. Los mismos pueden tener kitchenette integrada. Prevé áreas entre 25 y 40 m<sup>2</sup>, lo que supone una sustancial mejora respecto a otras normativas. Hay una profusa descripción del equipamiento así como de posibles disposiciones espaciales. Define además elementos como cortinas, agarraderas, detectores de humo y elementos de iluminación, con los niveles necesarios. Debe contar con un baño asistido, por lo menos cada 20 usuarios.

Los espacios de uso común, como comedor y estar, también son amplios, y no suponen la existencia de turnos. Debe preverse el espacio de guardado de elementos como andadores. Deben incluirse espacios para actividades físicas, salones multiuso y espacios de reflexión.

Las cocinas serán de tipo comercial, y de acuerdo a la normativa provincial. Los espacios exteriores ofrecerán diversidad de alternativas, zonas de sombra y descanso, y espacios para fumadores.

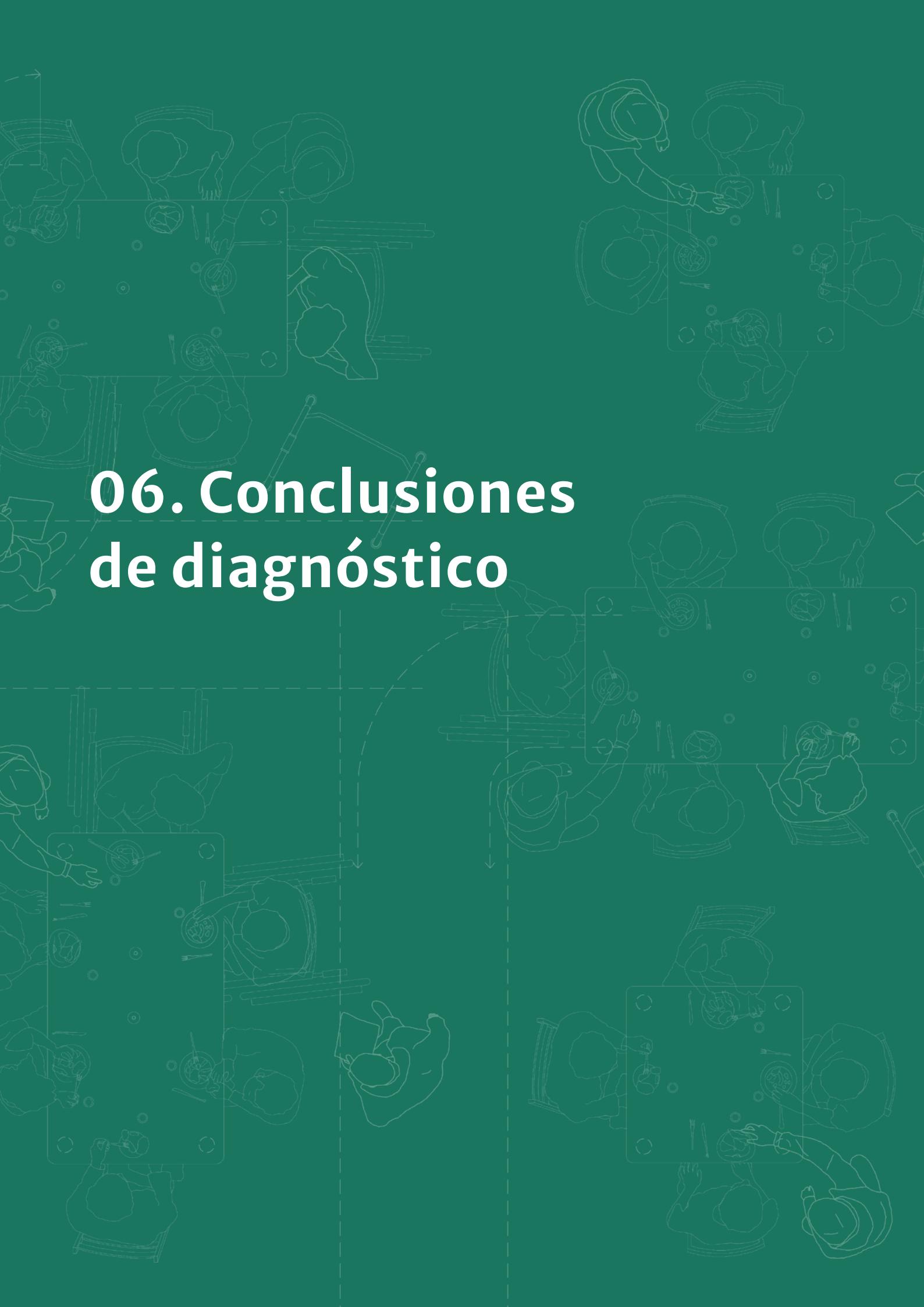
Los espacios operacionales del establecimiento, están perfectamente definidos y son los accesos, zonas de espera, corredores y espacios de guardado. Los espacios de personal de apoyo, así como médicos y enfermería, están definidos de acuerdo a la cantidad de usuarios. En lo que refiere a personal, supone la inclusión de vestuarios masculino, femenino y para personas de género neutro.

Lo que refiere a instalaciones, calefacción, accesibilidad, se refiere a la normativa provincial.



En el anexo [TABLA04\\_Normativa internacional - comparativa](#) adjunta se despliega un cuadro comparativo sobre requisitos espaciales, dimensionales o infraestructurales entre las normativas internacionales desarrollados anteriormente.

# 06. Conclusiones de diagnóstico



A continuación enumeramos en 7 puntos claves los resultados del análisis normativo nacional.

- **Ausencia de normativa edilicia específica para obra nueva:** Actualmente, no existe una normativa edilicia específica y válida para la construcción de nuevos espacios residenciales destinados a personas mayores o con necesidades de cuidados. Esto implica un vacío regulatorio que dificulta la planificación adecuada de este tipo de proyectos.
- **Modelo de cuidados desactualizado:** Las normativas existentes responden a un modelo de cuidados perimido que no refleja las necesidades actuales ni los enfoques contemporáneos de atención y bienestar en estos espacios.
- **Falta de garantía de derechos humanos y cuidados de salud:** Las normativas vigentes no aseguran la protección integral de los derechos humanos ni garantizan estándares adecuados de cuidados de salud para esta población, dejando a los residentes en una situación de vulnerabilidad.
- **Comparación inadecuada con vivienda individual:** Las regulaciones actuales tienden a comparar estos espacios con viviendas individuales, ignorando las especificidades y complejidades propias de la vivienda colectiva, tanto en términos funcionales como sociales.
- **Insuficiencia del decreto de habilitación desde una perspectiva arquitectónica:** Lo regulado por el decreto vigente resulta insuficiente desde un análisis arquitectónico, considerando tanto aspectos funcionales como sensibles y materiales. Esto limita la capacidad de los espacios para responder a las necesidades de los residentes y del personal de cuidados.

- **Propuestas diferenciadas según escala y naturaleza del proyecto:** Cualquier propuesta normativa futura debe contemplar diferencias claras según la escala y la cantidad de residentes, así como la naturaleza del proyecto (obra nueva o reforma). Esta diferenciación permitirá ajustar los requisitos de manera adecuada a cada contexto.
- **Ausencia de regulaciones urbanas en el ámbito nacional:** En los casos analizados a nivel nacional, no existen regulaciones urbanas específicas para los espacios residenciales de cuidados. Esto limita la integración de estos espacios en el tejido urbano y su vinculación con el entorno, lo que es fundamental para garantizar accesibilidad y calidad de vida.

Estas conclusiones resaltan la necesidad urgente de actualizar y desarrollar normativas que respondan a las realidades contemporáneas, priorizando un enfoque de derechos humanos, atención adecuada y adaptabilidad a los diversos contextos arquitectónicos y urbanos.

Con respecto a los análisis internacionales a continuación describimos los puntos principales.

- **Canadá:** Las normativas en algunos departamentos canadienses se caracterizan por su enfoque detallado en la accesibilidad, la seguridad y la integración de los espacios residenciales en el entorno urbano. Además, destacan por considerar la escala y la densidad como elementos clave, estableciendo estándares diferenciados para obras nuevas y reformas. Sin embargo, en ciertas regiones, se observa una limitada consideración de las dimensiones culturales y sociales del cuidado, lo que puede influir en la calidad de vida de los residentes.
- **Suiza:** Las normativas suizas reflejan una fuerte alineación con principios de sostenibilidad, eficiencia energética y es-

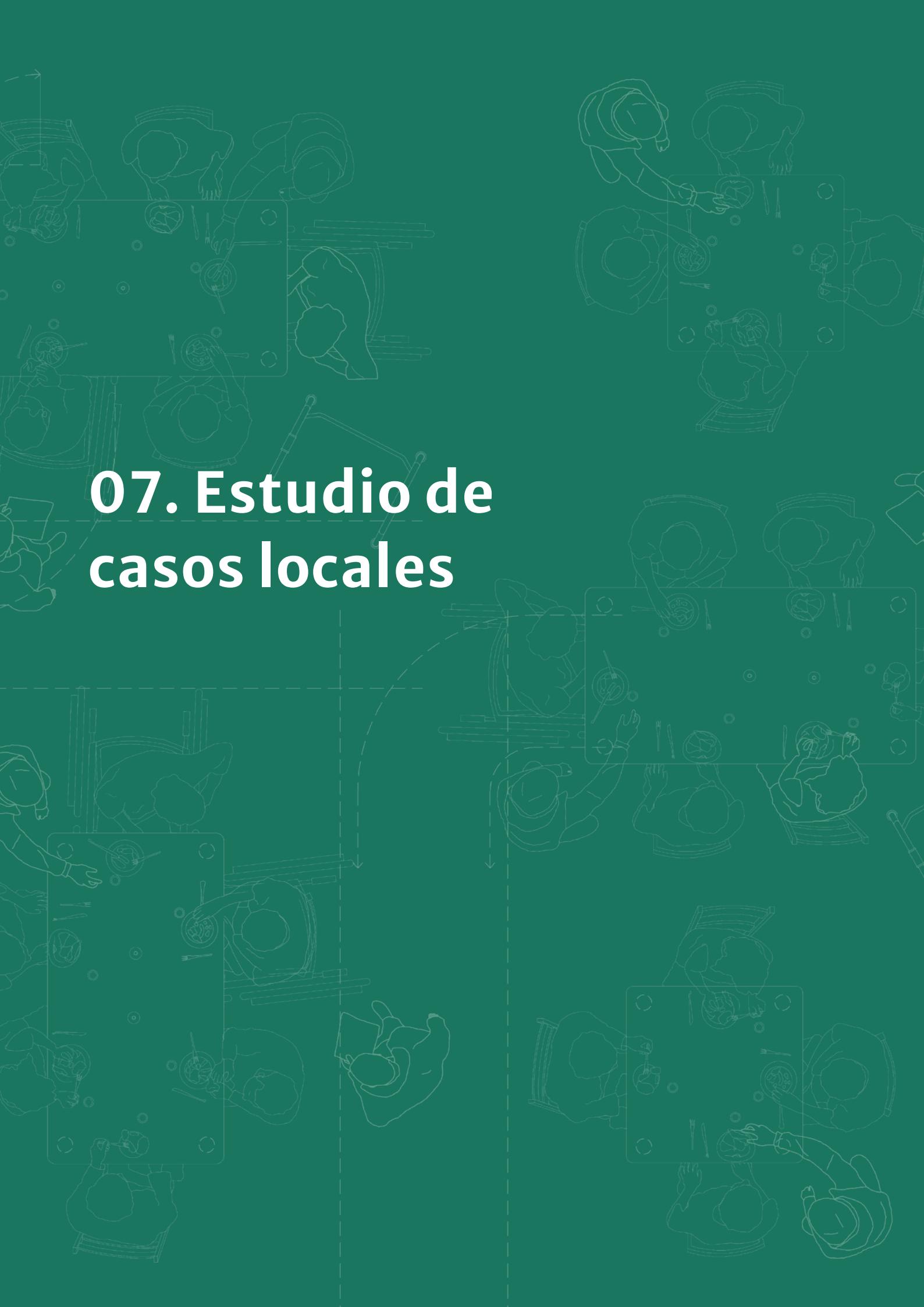
tándares materiales rigurosos. Asimismo, se prioriza el diseño funcional y adaptable, lo que permite una mayor flexibilidad en el uso de los espacios. A pesar de estas fortalezas, las regulaciones urbanas específicas para estos equipamientos son menos desarrolladas, dejando vacíos en cuanto a su integración con el entorno urbano y comunitario.

- **Francia:** En Francia, las normativas se destacan por establecer criterios claros para la higiene, el confort y la materialidad, además de incluir un enfoque en la protección de los derechos humanos de los residentes. No obstante, existe una tendencia a aplicar modelos de vivienda individual, lo que limita la comprensión de las dinámicas propias de los espacios colectivos de cuidado. Además, la implementación de estándares puede variar significativamente según la región.
- **Chile:** Las normativas nacionales en Chile están orientadas principalmente a garantizar condiciones básicas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Sin embargo, presentan debilidades significativas desde una perspectiva arquitectónica y funcional, careciendo de un enfoque integral que contemple aspectos sensibles como la calidad de los materiales o el diseño espacial en relación con las necesidades emocionales y sociales de los residentes.
- **España:** En las provincias analizadas, se observa un desarrollo normativo más sólido, especialmente en términos de accesibilidad, áreas mínimas y regulación de los espacios comunes. Sin embargo, las normativas a nivel autonómico presentan disparidades, y en algunos casos, no abordan adecuadamente la relación entre estos equipamientos y el tejido urbano circundante. Esto genera desafíos para garantizar una integración efectiva en el entorno comunitario.

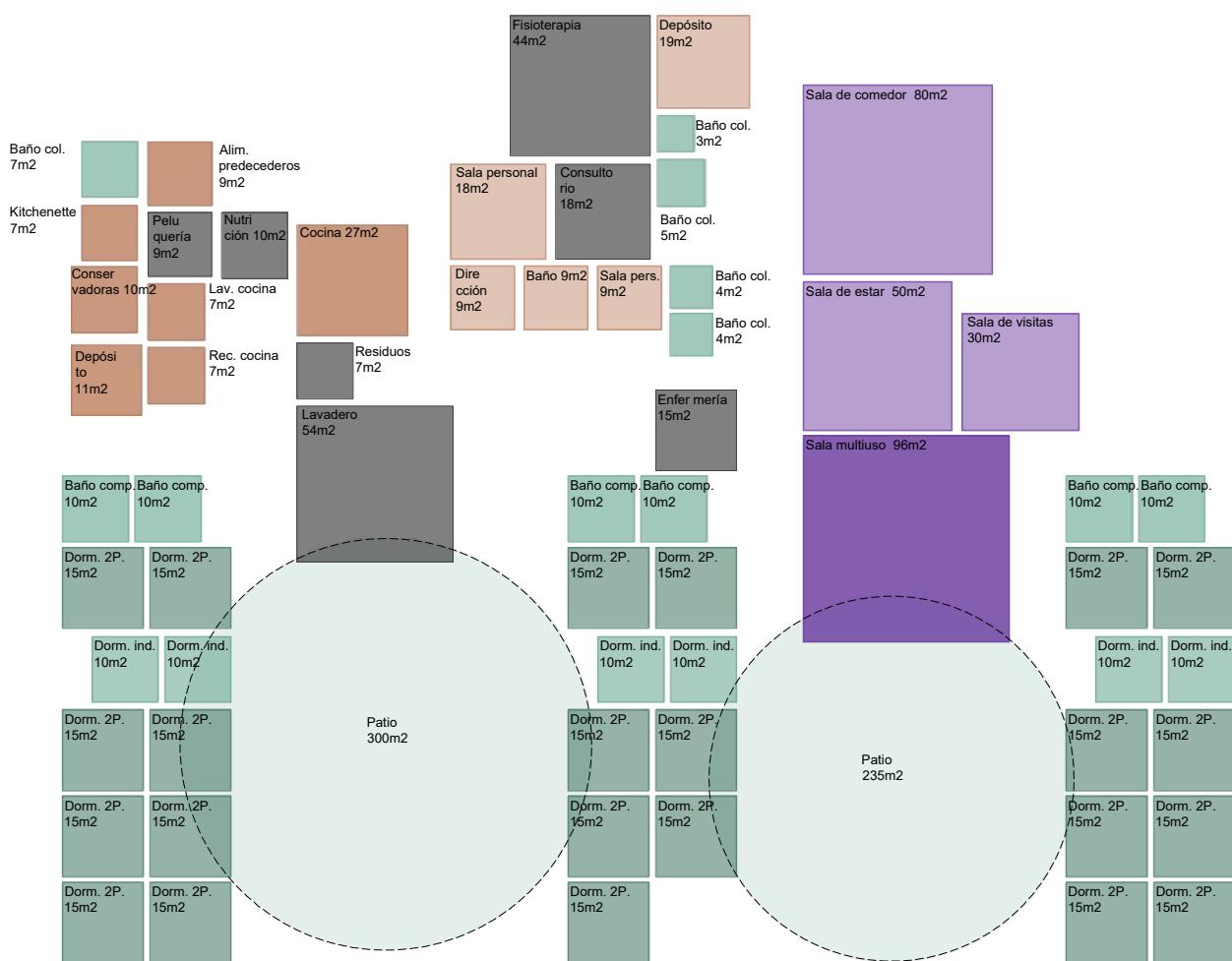
En general, las normativas internacionales analizadas ofrecen puntos de referencia valiosos, pero presentan limitaciones comunes, como la insuficiente regulación urbana, la falta de un enfoque integral en los derechos humanos y la necesidad de adaptarse a modelos de vivienda colectiva más contemporáneos. Estas observaciones subrayan la importancia de desarrollar normativas que combinen criterios arquitectónicos, funcionales y urbanos, adaptadas a las especificidades culturales y contextuales de cada región.

Por último, para poder tomar de estas normativas los puntos relevantes, ineludibles y superiores, es necesario hacer una adaptación tanto económica como cultural a la realidad de un país de 3 millones de habitantes, y a la ciudad específica de Montevideo.

## 07. Estudio de casos locales

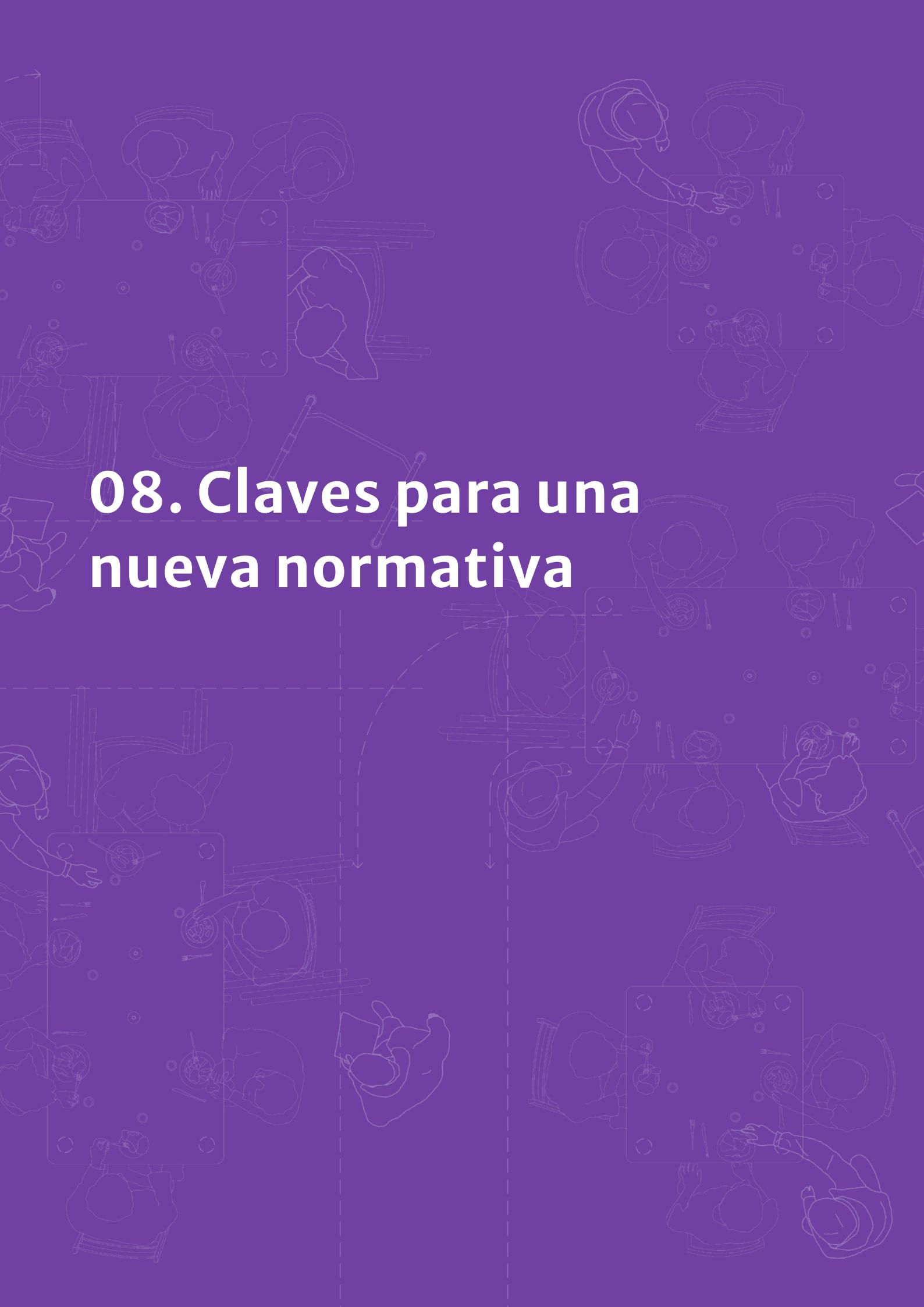


En el proceso de trabajo se realizaron varios estudios de casos nacionales de establecimientos de larga estadía, tanto públicos como privados, de Montevideo y del interior del país para conocer en profundidad la condición de su programa y los aspectos dimensionales y espaciales. Con estos ejemplos se realizaron gráficos de áreas y programas para poder realizar una comparativa cuantitativa entre los ejemplos.



Esquema de un ELEPEM tipo de Uruguay, en donde se establecen las áreas programáticas y las categorías de uso en cada parte.

## 08. Claves para una nueva normativa



## Consideraciones urbanas

### 1- Proximidad a espacios públicos

#### Obligatorio

Los establecimientos de larga estadía son el hogar de los usuarios, y deben, al menos, mantener las condiciones que establece cualquier vivienda individual en la ciudad.

La proximidad del establecimiento a espacios de ocio o paseo es fundamental para fomentar la pertenencia de los residentes con el hogar y el entorno en sí. La distancia a estos espacios no debe ser una limitante para una población con menor fuerza motora, o con dificultades para caminar. Los largos recorridos pueden generar agotamientos profundos que determinen el cese de estas actividades al aire libre, tanto del residente como del personal que lo acompaña. Por lo tanto, se plantea una cercanía al espacio público más próximo, parque o plaza, que no supere los 300 m.

#### → Obligatorio

Las medidas consideradas están contempladas y desarrolladas en la propuesta de la normativa. Son de amplia relevancia técnica y deben ser normadas.

#### → Recomendado

Se sugiere la incorporación de las medidas consideradas en las propuestas de proyecto, pero no se desarrollan en la norma.

### 2- Aceras y senderos

#### Recomendado

Es imprescindible que la infraestructura básica del entorno del establecimiento sea la adecuada para circular con independencia, en un espacio seguro que no atente contra la seguridad física de las personas mayores. Se debe contar con veredas pavimentadas, antideslizantes, que eviten los escalones, preferentemente generando rampas con pendientes adecuadas, y rebajes de cordón en las esquinas para sillas de ruedas o personas con dificultad de movimiento.

El trazado de esta infraestructura debería, al menos, permitir a los residentes y visitantes acceder a líneas de transporte, espacios públicos próximos, y algún centro de salud. El entorno no debe expulsar ni recluir.

### 3- Distancia a transporte

#### Recomendado

El establecimiento debe contar con cierta proximidad a paradas de ómnibus que habiliten la conectividad con el resto de la ciudad. El establecimiento debe garantizar la posibilidad de que los adultos independientes puedan acceder a otras actividades que sucedan por fuera del espacio del hogar: paseos esporádicos, formación, visitas a y de familiares, amigos, o cualquier otro tipo de actividad social, política, etc. El vínculo del establecimiento con la ciudad debe ser recíproco.

Se establece una distancia mínima de 200 metros desde el establecimiento a una parada de transporte público. Esta distancia se evaluará y verificará con los planos de densidad y movilidad.

#### → Obligatorio

Las medidas consideradas están contempladas y desarrolladas en la propuesta de la normativa. Son de amplia relevancia técnica y deben ser normadas.

#### → Recomendado

Se sugiere la incorporación de las medidas consideradas en las propuestas de proyecto, pero no se desarrollan en la norma.

### 4- Distancia a centros de salud

#### Recomendado

La ubicación del establecimiento debe priorizar su proximidad a los centros de salud locales, asegurando una accesibilidad rápida y sencilla.

Para evaluar los tiempos de recorrido en auto hasta un hospital, se consideró parte del estudio de ASSE publicado en 2019, “Construyendo una lectura territorial para la organización de los servicios de salud de ASSE”. Sin embargo, en el caso de las personas mayores dependientes con movilidad reducida, estos tiempos deberían ser significativamente menores. Esta variable deberá ser parte sustancial de las consideraciones urbanas, en especial la distancia/tiempo hasta los hospitales de tercer nivel y las policlínicas. Se considera esencial para abordar cualquier emergencia que pueda surgir, además de plantearse la posibilidad de establecer colaboraciones con estos centros para ofrecer terapias y programas de rehabilitación.

## 5 – Servicios generales de la disposición de residuos

Debe ser exigido en habilitación que se declare a través de IM.

Para un buen funcionamiento de estos espacios es necesario mantener un entorno limpio y seguro. En consecuencia, resulta de vital importancia establecer contacto con las intendencias correspondientes para solicitar y asegurar la recolección de residuos, orgánicos e inorgánicos. Algunos de los residuos no comúnmente contemplados en el resto de los programas son los pañales, que generan un desperdicio abundante y son difíciles de desechar. A modo orientativo, un adulto mayor utiliza un promedio de 5 pañales al día, esto quiere decir que en una residencia de 50 personas se pueden llegar a desechar 250 pañales diariamente. Se deberá solicitar la colocación de contenedores próximos al establecimiento, incluyendo los especiales para este tipo de residuos, además de prever un cronograma de recolección adecuado<sup>2</sup>.

→ Recomendado

Se sugiere la incorporación de las medidas consideradas en las propuestas de proyecto, pero no se desarrollan en la norma.

2.

Se deberá solicitar al decreto de habilitación 356/16 que se exija para la habilitación final una declaración de gestión de residuos sólidos no domiciliarios a través de la IM.

## 6- Distancia a espacios de ocio y sociales cerrados

### Recomendado

Los establecimientos, como se menciona anteriormente, son el hogar del usuario, y este, tiene el derecho de acceder a otros espacios de inclusión social y vínculo con la ciudad y la sociedad. Es fundamental que los establecimientos tengan cierta proximidad a al menos algún centro barrial, club social, o cualquier tipo de institución u organización que asegure el vínculo de los adultos con el barrio y sus vecinos, permitiendo que los residentes se puedan vincular de forma activa con su contexto. Se sugiere una distancia no mayor a 1000 metros a este tipo de centros.

## Consideraciones hápticas y sensibles

### 1- Sistema de calefacción y refrigeración

#### Obligatorio

Se recomienda que la totalidad del Elepem tenga un sistema de calefacción y de refrigeración artificial complementario a las estrategias pasivas de control de los parámetros físicos, que permita el control de temperatura entre al menos 21 y 25 °C durante todo el año, y que aseguren la renovación de aire necesario.

Los equipos deben ser seguros y no deben ser obstáculos físicos que dificulten la movilidad del centro.

### 2- Iluminación y ventilación

#### Recomendado

La luz y ventilación natural tiene un efecto positivo para la salud y el bienestar de las personas ya que permite ser conscientes del paso del tiempo, contribuyendo con el ciclo circadiano.

Los parámetros son los determinados por la normativa de vivienda de Di-gesto Municipal de Montevideo. Todas las aberturas deberán contar con sistema de cortinas para posibilitar el control de la luz natural, y se sugiere la posibilidad de regulación de la luz artificial para modificar su intensidad. Las aberturas de dormitorios y de estares deberán tener un antepecho máximo de 60 cm, y las salidas a espacios exteriores deberán ser por puertas y aberturas transparentes para lograr una continuidad espacial. La luminancia deberá ser cuidadosamente diseñada para evitar grandes variables de intensidad y mantener cierta uniformidad de distribución de luz evitando así los contrastes o los encandilamientos que afectan la vista y dificultan la comprensión del espacio.

Asegurar autonomía en la iluminación natural es importante con una iluminación de 300 lux sobre el 50% del espacio durante más de la mitad de las horas de luz del día e iluminación de 100 lux para el 100% del

espacio más de la mitad de las horas de la luz del día. Para la iluminación artificial se recomienda que el mínimo que se debe garantizar de iluminación es de 200 lux, y el óptimo de 500 lux.

### 3- Características Sensibles

#### Recomendado

Los espacios se deberán pensar desde una mirada de medida estimulación, que no sean profundos u opresivos.

Es adecuado incorporar características materiales en todos los espacios, contemplando el uso del color como guía o indicador. El uso del mismo tiene un impacto fuerte sobre el uso y apropiación de los espacios.

La paleta cromática utilizada deberá colaborar a la orientación de los residentes y a la identificación de los espacios. Se deberá prestar especial atención al uso de paletas adecuadas para las personas con demencia de tipo Alzheimer. Se deberá desestimular el uso de colores poco perceptibles o de tonos muy similares (tono sobre tono).

Se deberá asegurar la correcta aislación acústica entre habitaciones, de los equipos infraestructurales como calderas, bombas de calor, equipos de aire, cocina, lavarropas y secarropas y todo lo mecánico involucrado. Las habitaciones de los residentes podrán disponer de un nivel sonoro que no supere los 35 dB día y 30 dB noche.

El nivel de presión acústica deberá ser inferior o igual a 60 dB para las obras nuevas y 55 dB para las pre existentes.

Todos los espacios de uso deberán contar con iluminación y ventilación natural y artificial regulable. La iluminación artificial deberá contar con pantallas o difusores que eviten el contacto directo de las lámparas. En los espacios de uso común donde se desarrollen actividades de reposo, ingesta u ocio, y en los espacios de dormitorio se deberán usar lámparas cálidas o neutras.

## 09. Programa recomendado



## Definición de gran porte

Se entenderá como gran porte aquellos establecimientos que cuenten con más de 600 m<sup>2</sup> construidos interiores, o que cuenten capacidad locativa aparente para 24 residentes o más, equivalente a al menos una unidad de vida, indistintamente de la distribución de dormitorios (individuales o dobles).

Para reformas, el área indicada es la totalidad del área reformada, y no reformada. De existir ampliaciones de obra nueva, se contempla la totalidad del área final resultante.

PP: Pequeño porte

GP: Gran porte

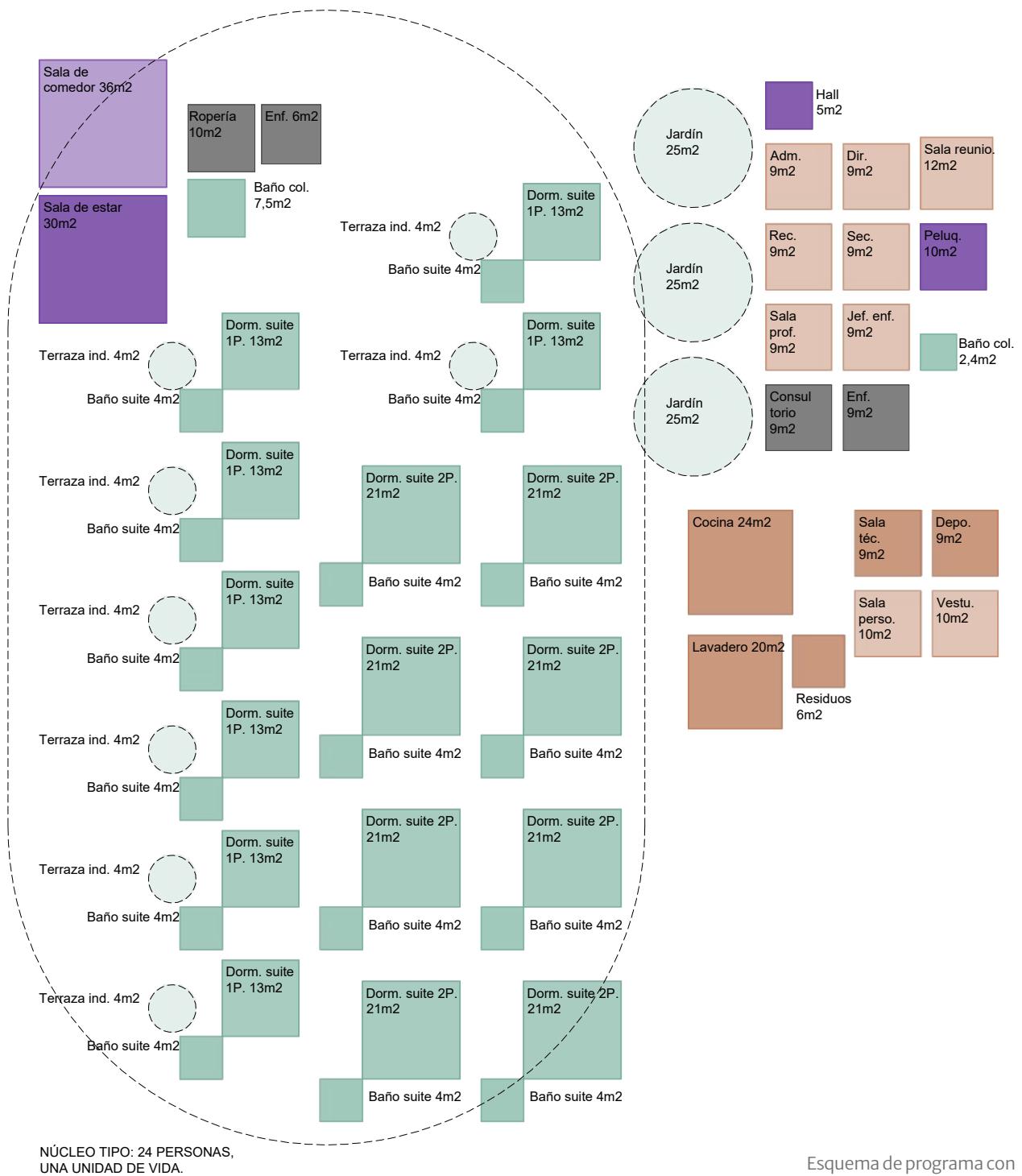
		<b>Reforma y cambio de destino</b>		<b>Obra nueva</b>	
<b>Área y capacidad*</b>	<b>Tipo</b>	<b>Destinos</b>	<b>Parámetros dimensionales</b>	<b>Destinos</b>	<b>Parámetros dimensionales</b>
Menor a 600m <sup>2</sup> , capacidad menor a 24 residentes	PP	No se establecen	Se establecen según la categoría Establecimiento de Tolerancias por reforma	No se establecen	Se establecen según la categoría <b>Obra nueva</b>  Corresponde también para ampliaciones, indistintamente de su área resultante final.
Área construida mayor a 600 o 24 residentes	GP	Se establecen según la categoría <b>Establecimiento de Tolerancias por reforma</b>  Corresponde también para ampliaciones mayores al 60% del área original de la construcción.	Se establecen según la categoría <b>Establecimiento de Tolerancias por reforma</b>	Se establecen según la categoría <b>Obra nueva</b>	Se establecen según la categoría <b>Obra nueva</b>  Corresponde también para ampliaciones, indistintamente de su área resultante final.

Las ampliaciones deberán considerar los parámetros dimensionales establecidos para obra nueva, indistintamente de su capacidad locativa. Si esta ampliación implica un aumento mayor al 60% del área original del edificio, se deberá considerar la obligatoriedad de destinos de REFORMA, indistintamente al área resultante final.

Para aquellos edificios en los que se establece un cambio de destino, se tomará la totalidad del área correspondiente destinada al uso.

## Definición de unidad de vida

Definimos unidad de vida como el conjunto de espacios privados y semi-privados, a modo de “hogar”, formado por diversas habitaciones que tradicionalmente constituyen la vivienda.



Esquema de programa con cuantificación de áreas y sectores para una unidad de vida.

**La unidad de vida debe poder funcionar independiente** en caso de aislamiento. Es decir: deberá tener comedor, baños, acceso al exterior, pero no necesariamente su propia cocina. (las cocinas pueden abastecer hasta 3 unidades de vida). Deberá tener un puesto técnico que funcione como enfermería independiente en caso de aislamiento.

Los programas duplicados entre programa general comunitario, llamados espacios generales y unidad de vida, dependen de la cantidad de unidades del establecimiento. Luego de lo aprendido durante la pandemia de COVID en 2020–2022, se vuelve a verificar la necesidad de no tener espacios comunes unitarios, sino variados, para tener grupos más pequeños y asegurar a la vez socialización y profilaxis.

## Programa

### Espacios generales

Estos locales deberán existir en el edificio independiente de sus unidades de vida, y están regulados para un máximo de 3 unidades de vida. En caso de que supere la tercera unidad de vida, se deberá realizar una extrapolación de áreas a evaluar con técnico en la intendencia.

### Hall

El hall deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de cinco metros cuadrados ( $5\text{ m}^2$ ) en caso de tratarse de un espacio de espera general o de circulación vertical.
- En caso de ser hall de ascensor, deberá tener una superficie mínima de ocho metros cuadrados ( $8\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, se admitirán tolerancias, estableciendo una superficie mínima de tres metros con cincuenta decímetros cuadrados ( $3,5\text{ m}^2$ ) para hall general, y de seis metros cuadrados ( $6\text{ m}^2$ ) para hall de ascensor.
- El lado mínimo será de dos metros (2,00 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura de al menos un décimo (1/10) del área del piso.
- La ventilación natural deberá garantizar una apertura de al menos un vigésimo (1/20) del área del piso, pudiendo reducirse conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente en caso de ventilación mecánica.
- La altura del antepecho de las aberturas deberá ubicarse a sesenta centímetros (0,60 m) desde el nivel del piso terminado interior.

## **Oficina de administración / Recepción / Secretaría**

La oficina de administración deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de nueve metros cuadrados ( $9\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, podrá admitirse la inexistencia de este local, no siendo obligatoria su incorporación.
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.
- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de un metro con diez centímetros (1,10 m) desde el nivel del piso terminado.

## **Dirección**

La dirección deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de nueve metros cuadrados ( $9\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, se admitirá una superficie mínima de siete metros cuadrados ( $7\text{ m}^2$ ).
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).

- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.
- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de un metro con diez centímetros (1,10 m) desde el nivel del piso terminado.

#### **Sala de reunión para personal y técnicos /**

#### **Sala de profesionales y técnicos**

La sala de reunión deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>).
- En obras de reforma, podrá coincidir con el espacio destinado a dirección y archivo.
- El lado mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.
- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de un metro con diez centímetros (1,10 m) desde el nivel del piso terminado.

## Archivo

El archivo deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de tres metros cuadrados ( $3\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, podrá estar comprendido dentro del espacio de dirección o sala de técnicos. En tal caso, deberá ampliarse el metraje total a diez metros cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ).
- En obras nuevas, si el archivo se integra al espacio de dirección, el área total de dicho ambiente deberá ampliarse a doce metros cuadrados ( $12\text{ m}^2$ ).
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 m).
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a dos décimos de metro cuadrado ( $0,2\text{ m}^2$ ).

## Jefatura de enfermería con camilla de atención

La jefatura de enfermería deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de nueve metros cuadrados ( $9\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma deberá tener 9 m<sup>2</sup> y ser un espacio cerrado.
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).

- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.

### **Consultorio polivalente**

El consultorio polivalente deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados ( $8 \text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, podrá coincidir funcionalmente con la enfermería general.
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.
- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de un metro con diez centímetros (1,10 m) desde el nivel del piso terminado.

## **Enfermerías limpia general y economato**

Las enfermerías generales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una superficie mínima de ocho metros cuadrados ( $8\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, también tiene que tener  $8\text{m}^2$  mín.
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.
- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de un metro con diez centímetros (1,10 m) desde el nivel del piso terminado.

## **Peluquería**

La peluquería deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, no se establecen requisitos específicos de tolerancia.
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.

- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de sesenta centímetros (0,60 m) desde el nivel del piso terminado.

### **Jardín interior y exterior**

El jardín interior y exterior deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados ( $25\text{ m}^2$ ).
- Al menos un cuarenta por ciento (40%) de su superficie deberá ser permeable.
- En obras de reforma, se podrá evaluar la solicitud de utilización permanente de espacio público adyacente, previa autorización municipal.
- La altura mínima libre en jardines interiores será de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- Deberá contar con iluminación cenital mediante apertura permanente de al menos medio metro cuadrado ( $0,5\text{ m}^2$ ) cada metro cuadrado ( $\text{m}^2$ ) de superficie de piso.
- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un quinto (1/5) del área del piso.
- Los jardines interiores deberán permitir el ingreso de agua de lluvia y contar con desagües pluviales adecuados.

## Baños de personal y de visitas

Los baños de personal y de visitas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una superficie mínima de dos metros con cuarenta decímetros cuadrados ( $2,40\text{ m}^2$ ) por cada inodoro, más dos metros cuadrados ( $2\text{ m}^2$ ) adicionales por cada inodoro incorporado.
- En obras de reforma, se mantendrá la misma exigencia dimensional.
- El lado mínimo será de un metro con cuarenta centímetros ( $1,40\text{ m}$ ), con una superficie mínima de tres metros cuadrados ( $3\text{ m}^2$ ).
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a dos décimos de metro cuadrado ( $0,2\text{ m}^2$ ).

## Pasillos de habitaciones y de espacios principales

Los pasillos de habitaciones y de espacios principales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán un ancho mínimo de un metro con sesenta centímetros ( $1,60\text{ m}$ ).
- La circulación deberá estar iluminada naturalmente cada diez metros ( $10\text{ m}$ ), mediante patios o vanos directos al exterior.
- La superficie mínima de iluminación será de un metro cuadrado ( $1\text{ m}^2$ ) por cada vano.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo ( $1/20$ ) del área del piso.

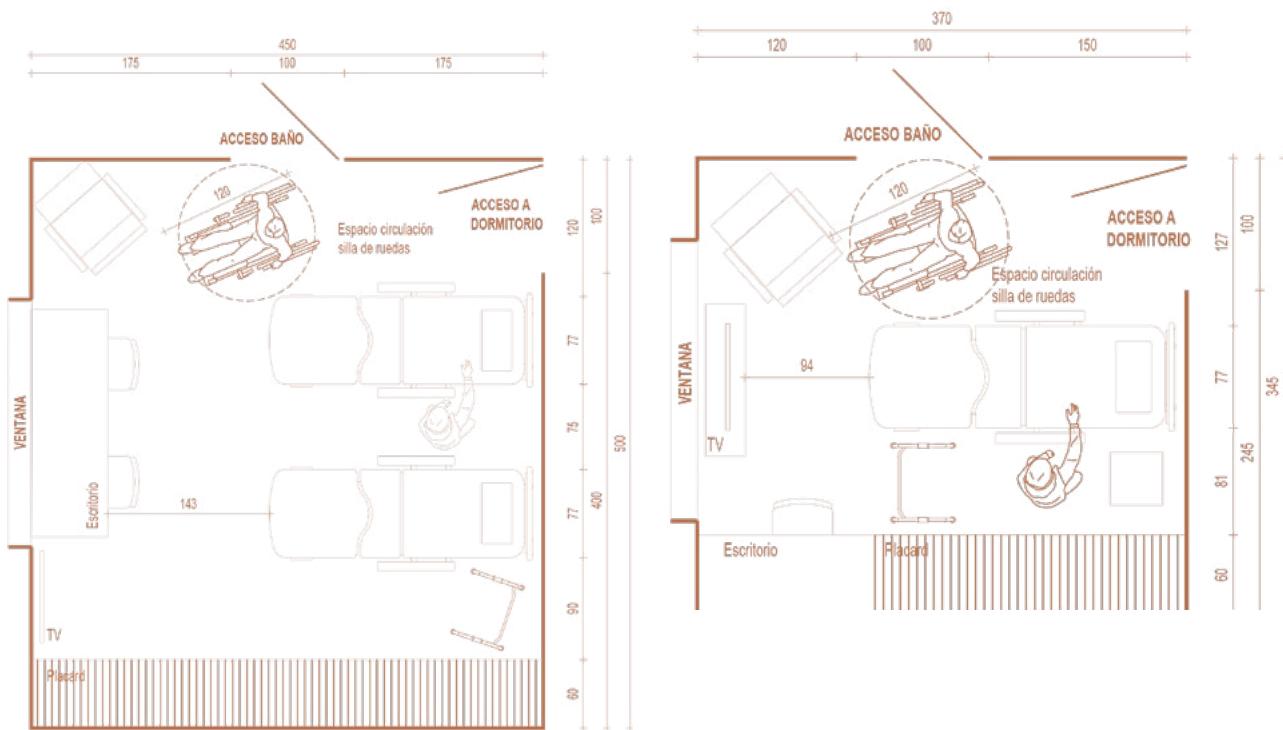
- Cada pasillo deberá contar con barandas en ambos lados para favorecer la deambulación.
- Cada diez metros (10 m) de circulación deberá incorporarse una zona de ensanche de dos metros (2,00 m) de ancho, permitiendo la instalación de un asiento permanente de dos plazas.

## Unidades de vida

### Habitaciones

Las habitaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Para habitaciones singulares, se exigirá una superficie mínima de catorce metros cuadrados ( $14 \text{ m}^2$ ). Para habitaciones dobles, se exigirá una superficie mínima de veintiún metros cuadrados ( $21 \text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, se admitirán superficies mínimas de siete metros cuadrados ( $7 \text{ m}^2$ ) por residente, sin exigir espacio para un mueble tipo escritorio.
- El lado mínimo será de cinco metros ( $5 \text{ m}$ ) en habitaciones dobles, garantizando siempre espacio funcional de uso.
- La altura mínima será de dos metros con cuarenta centímetros ( $2,40 \text{ m}$ ).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo ( $1/10$ ) del área del piso.



- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de setenta centímetros (0,60 m) desde el nivel del piso terminado.
- En caso de aberturas sobre línea de propiedad, la altura mínima podrá reducirse a treinta centímetros (0,30 m) respecto al nivel de la vereda, salvo cuando exista un retiro frontal de al menos dos metros (2,00 m).
- En habitaciones de dos ambientes, se deberá mantener amplia abertura entre ambos sectores, con un ancho mínimo de dos metros (2 m) y una superficie de apertura no inferior al setenta por ciento (70%) del área de contacto.
- La profundidad de la habitación, en caso de planta rectangular, no podrá exceder tres veces la medida del lado paralelo al patio de iluminación.
- Cada cama deberá contar con un espacio libre de noventa centímetros (0,90 m) a cada lado y ciento veinte centímetros (1,20 m) libres en el sector de acceso al baño.

### Baños para habitaciones sin baño incorporado

Los baños colectivos para habitaciones sin baño incorporado deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Cada baño deberá tener una superficie mínima de cuatro metros cuadrados ( $4 \text{ m}^2$ ).
- Se dispondrá un baño cada cinco residentes en general. En obras de reforma, se podrá disponer de un baño cada siete residentes en general.

- El ancho mínimo del local podrá ser de 1,5m, respetando las condiciones de accesibilidad universal.
- La altura mínima será de dos metros con veinte centímetros (2,20 m), admitiéndose dos metros con diez centímetros (2,10 m) en obras de reforma.
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a dos décimos de metro cuadrado ( $0,2\text{ m}^2$ ).
- Cada baño deberá contar como mínimo con lavatorio, ducha e inodoro.

### Sala multiuso

La sala multiuso deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se exigirá una superficie mínima de treinta metros cuadrados ( $30\text{ m}^2$ ) entre 24 y 48 residentes. Entre 48 y 60 se incorpora 1m<sup>2</sup> por cada residente, y podrá ser una sala única. Entre 60 y 100 son dos salas de 30m<sup>2</sup> c/u.
- En obras de reforma, se podrá disponer una sala por cada sesenta (60) residentes.
- La altura mínima será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso, asegurándose una superficie iluminada en al menos un cincuenta por ciento (50%) del total.

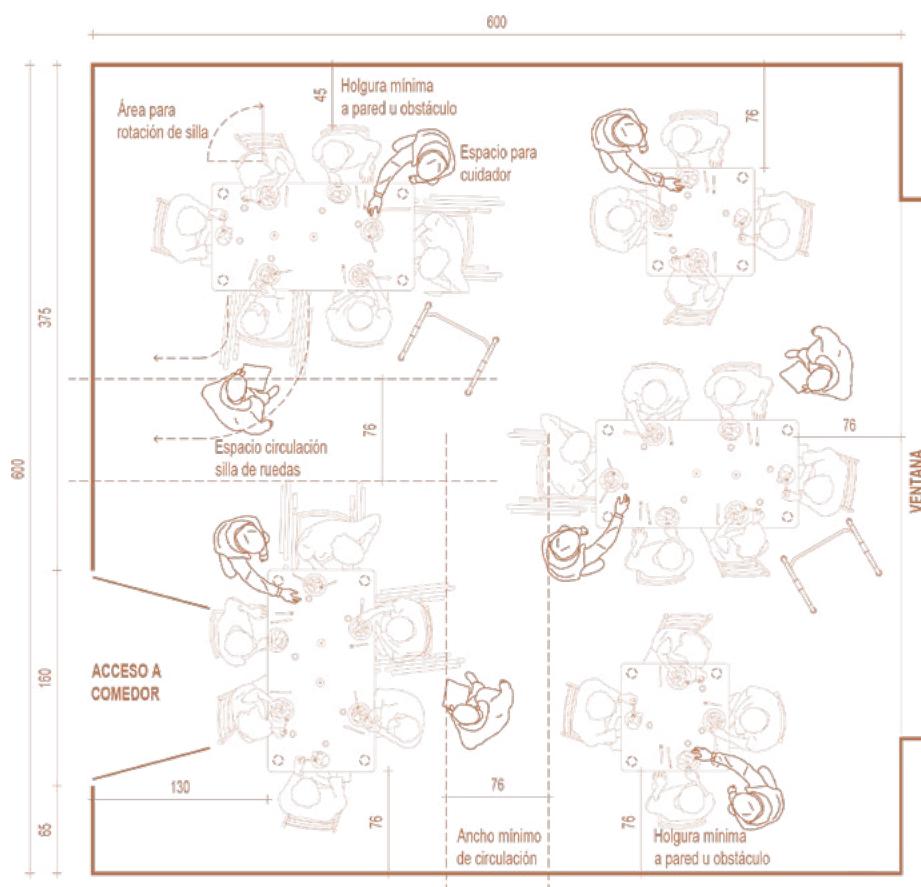
- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de sesenta centímetros (0,60 m) desde el nivel del piso terminado. Las medidas de seguridad de baranda serán de 90cm.
- En caso de aberturas sobre línea de propiedad, la altura mínima podrá reducirse a treinta centímetros (0,30 m) respecto al nivel de la vereda, salvo que exista un retiro frontal de al menos dos metros (2,00 m).

### **Comedor**

El comedor deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se exigirá una superficie mínima de treinta y seis metros cuadrados ( $36\text{ m}^2$ ) por cada veinticuatro (24) residentes.
- Existirá al menos un comedor por cada unidad de vida.
- En obras de reforma, podrá admitirse una superficie mínima de treinta metros cuadrados ( $30\text{ m}^2$ ) por cada veinticuatro (24) residentes.
- La altura mínima será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m).
- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso, asegurándose una superficie iluminada en al menos un cincuenta por ciento (50%) del total.

- La ventilación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de sesenta centímetros (0,60 m) desde el nivel del piso terminado.
- En caso de aberturas sobre línea de propiedad, la altura mínima podrá reducirse a treinta centímetros (0,30 m) respecto al nivel de la vereda, salvo que exista un retiro frontal de al menos dos metros (2,00 m).

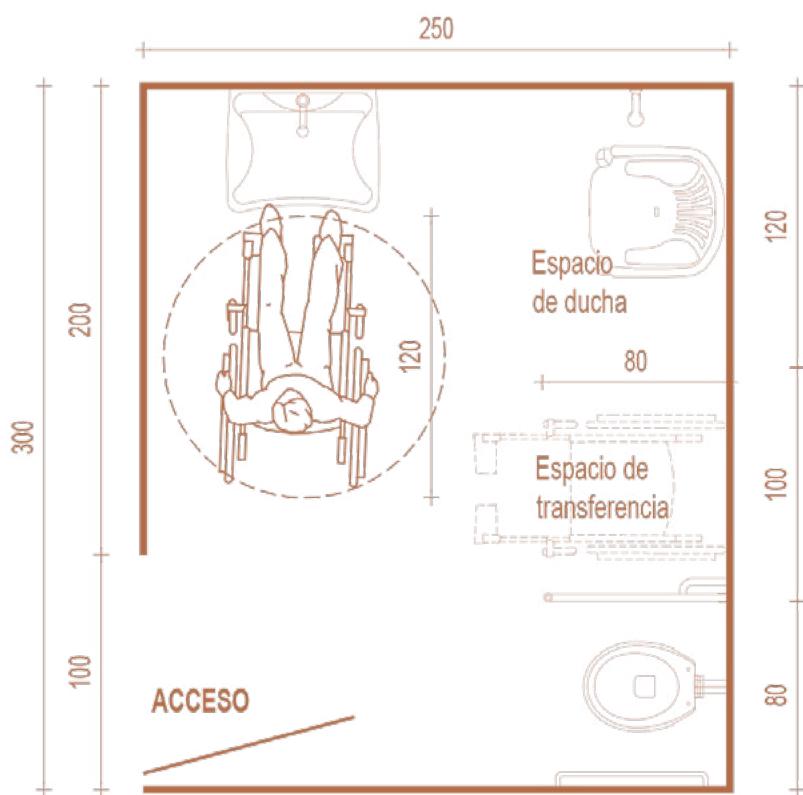


Sala de comedor: esquema donde se establecen las relaciones dimensionales necesarias entre las personas, el equipamiento, y los elementos accesorios de uso cotidiano.

## Servicios higiénicos comunes

Los servicios higiénicos comunes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Cada baño de uso colectivo deberá tener una superficie mínima de siete metros con cincuenta decímetros cuadrados ( $7,5\text{ m}^2$ ).
- Se considerará un inodoro cada 6 residentes. En obras de reforma, se admitirá un inodoro cada 12 residentes.
- El ancho mínimo del local será de un metro con cincuenta centímetros (1,5 cm), respetando las condiciones de accesibilidad universal.
- La altura mínima será de dos metros con cuarenta centímetros (2,20 m). En reforma se podrá admitir altura mínima 2,10 m.



- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a dos décimos de metro cuadrado ( $0,2\text{ m}^2$ ).
- Cada servicio higiénico deberá contar como mínimo con lavatorio e inodoro.

### Ropería

La ropería deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, podrá admitirse una superficie mínima de diez metros cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ), manteniéndose las condiciones funcionales.
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a dos décimos de metro cuadrado ( $0,2\text{ m}^2$ ).

### Estación de enfermería limpia

La estación de enfermería limpia deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados ( $6\text{ m}^2$ ).

- Para ELEPEM que cuenten con dos o más unidades de vida, deberá preverse además una enfermería sucia, con una superficie mínima de cuatro metros cuadrados ( $4\text{ m}^2$ ).
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a dos décimos de metro cuadrado ( $0,2\text{ m}^2$ ).

## Servicios generales

Estos locales deberán existir en el edificio en general, y están regulados para un máximo de 3 unidades de vida. En caso de que supere la tercera unidad de vida, se deberá realizar una extrapolación de áreas a evaluar con técnico en la intendencia.

### Cocina

La cocina deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de veinticuatro metros cuadrados ( $24\text{ m}^2$ ), diferenciando sectores de preparación de alimentos, lavado y almacenamiento.
- En obras de reforma, se admitirá una superficie mínima de quince metros cuadrados ( $15\text{ m}^2$ ).
- No podrá compartirse el espacio de cocina con el comedor.
- El lado mínimo será de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m), admitiéndose dos metros con veinte centímetros (2,20 m) en reformas.
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso, siendo la extracción mecánica obligatoria.
- Las mesadas deberán ser de material lavable.
- Se deberá contar con una pileta exclusiva para lavado de vajilla y otra pileta distinta para el lavado de alimentos frescos.

## Lavadero

El lavadero deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de veinte metros cuadrados ( $20\text{ m}^2$ ), con salida directa al exterior para ventilación.
- En obras de reforma, se admitirá una superficie mínima de diez metros cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ).
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 m).
  - No será obligatoria la iluminación natural directa.
  - La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
  - Las mesadas deberán ser de material lavable y se deberá contar con dos piletas diferenciadas para el tratamiento de ropa. También se deberá prever dos desagües para la- varropas diferenciados.

## Local de basura

El local destinado a residuos deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ), con salida sencilla y directa hacia el exterior.
- En obras de reforma, se admitirá una superficie mínima de cuatro metros cuadrados ( $4\text{ m}^2$ ).
- El lado mínimo será de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), con una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a cinco décimos de metro cuadrado ( $0,5\text{ m}^2$ ).

### **Vestuario de personal**

Los vestuarios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una superficie mínima de diez mts. cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, se admitirá una superficie mínima de siete metros cuadrados ( $7\text{ m}^2$ ).
- El lado mínimo será de dos metros (2,00 m), con una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 m).
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación podrá ser natural o mecánica y deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.

### **Sala de personal**

La sala de personal deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de diez mts. cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, se admitirá la misma superficie mínima de diez metros cuadrados ( $10\text{ m}^2$ ).
- El lado mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).

- La iluminación natural deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un décimo (1/10) del área del piso.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a un vigésimo (1/20) del área del piso.
- La altura mínima del antepecho de las aberturas será de un metro con diez centímetros (1,10 m) desde el nivel del piso terminado.

### **Salas técnicas de tableros y servicios**

Las salas técnicas destinadas a tableros eléctricos u otros servicios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una superficie mínima de ocho mts. cuadrados ( $8\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, puede no existir.
- El lado mínimo será de dos metros (2,00 m), con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m).
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a dos décimos de metro cuadrado ( $0,2\text{ m}^2$ ).

### **Depósito general**

El depósito general deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una superficie mínima de veinte metros cuadrados ( $20\text{ m}^2$ ).
- En obras de reforma, se admitirá una superficie mínima de nueve metros cuadrados ( $9\text{ m}^2$ ).

- El lado mínimo será de dos metros (2,00 m), con una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 m).
- No será obligatoria la iluminación natural directa.
- La ventilación deberá garantizar una apertura mínima equivalente a dos décimos de metro cuadrado (0,2 m<sup>2</sup>).

### Calefacción y refrigeración

Todas las áreas habitables deberán contar con sistemas de calefacción y refrigeración.

- Los elementos de calefacción deberán contar con protecciones que eviten el riesgo de quemaduras.
- Queda prohibida la utilización de calefactores individuales a gas.
- Cada habitación, comedor y sala multiuso deberá contar con unidades de aire acondicionado individuales, provisionadas de control independiente de temperatura.

### Otras consideraciones

- Todas los espacios habitables deberán contar con calefacción y refrigeración. Los espacios laborales deberán estar regulados por MTSS para trabajo ligero.
- En el caso de los espacios de habitar de residentes la temperatura deberá poder mantenerse entre 21 y 25 grados celsius.

- Quedan prohibidos los calefactores a gas individuales y las estufas a leña abiertas.
- Cada habitación y la sala multiuso, y el comedor, deberán contar con unidades de manejo de temperatura con control de temperatura independiente.
- Con respecto a las cocinas, se deberá verificar extracciones mecánicas y su correspondiente trámite de SIME, con las mismas exigencias que una cocina de restaurante.

### **Ascensores**

- Los ascensores deben ser camilleros.
- Deberá existir siempre que tenga más de un nivel.

### **Estacionamiento**

- Debe haber un lugar para proveedores – ambulancias. El mismo en caso de no tener un retiro frontal suficiente, deberá ser un espacio de reserva en la calle, mediante trámite de solicitud ante Intendencia de Montevideo.

Adicionalmente a lo descrito en el cuadro comparativo anterior, cabe aclarar que todo lo referido a las características materiales, de iluminación y ventilación sugeridas en este informe son más abarcativas y exigentes que el Decreto 356/016 y el Digesto Departamental. En caso de existir contradicciones con el Decreto 356/016, regirá la medida más exigente.

## Espacios generales

Local	Características dimensionales (obra nueva)	Evaluación de tolerancias (reforma)	Decreto 356/016
Hall	5 m2 mín sino es espera de circulación vertical. Si es hall de ascensor 8 m2 mín.	3,5 m2 mín. sino es espera de circulación vertical. Si es hall de ascensor 6m2 mín.	No regula
Oficina administración	9 m2	Puede no existir	No regula
Recepción	Sin dimensión	Sin dimensión	No regula
Secretaría	Sin dimensión	Puede coincidir con la recepción	No regula
Dirección	9 m2	7m2	No regula
Sala de reunión	12 m2	Puede coincidir con la sala de dirección y el archivo	No regula
Archivo	3 m2	Puede estar comprendida dentro del espacio de la dirección o la sala de técnicos	No regula
Sala de profesionales y técnicos	9 m2	Puede coincidir con el consultorio o la enfermería	No regula
Jefatura de enfermería	9 m2	Puede no existir	No regula
Consultorio polivalente	8 m2	El consultorio y la enfermería general pueden ser el mismo espacio	No regula
Enfermerías generales	8 m2	-	No regula
Peluquería	10 m2	-	No regula
Jardín interior y exterior	25 m2 min. Al menos un 40% de la superficie debe ser permeable	Evaluar una solicitud permanente de uso de espacio público en vereda (similar al trámite de solicitud para bares y restaurantes) con posibilidad de exoneraciones tributarias	Se indica que debe existir. No se especifica área
Baños personal y de visitas	2,40 m2 por cada inodoro y 2 m2 extra por cada inodoro incorporado	2,40 m2 por cada inodoro y 2 m2 extra por cada inodoro incorporado	Se indica que debe existir. No se especifica área

Cuadro síntesis del Programa para obra nueva, posibles tolerancias para reformas y comparativa con el Decreto 356/016.

## Espacios Unidad de vida. Cada 24 residentes

Local	Características dimensionales (obra nueva)	Evaluación de tolerancias (reforma)	Decreto 356/016	Cuadro síntesis del Programa para obra nueva, posibles tolerancias para reformas y comparativa con el Decreto 356/016.
Habitaciones	14 m2 singular / 21m2 doble	7 m2 residente sin escritorio	5 m2 por residente, sin incluir armario	
Baños por habitación	4 m2 (debe cumplir UNIT)	1 cada 5 personas	1 cada 10 autovalidos - 1 cada 5 incontinentes	
Sala multiuso	30m2 cada 24 residentes. Existirá uno por cada 48 residentes	Existirá uno por cada 72 residentes	1.5 cada residente	
Comedor	36 m2 cada 24 residentes. Existirá uno por cada unidad de vida	30 m2. Cada 24 residentes	Se indica que debe existir. No se especifica área. Es relevante indicar que se piden 2 espacios diferentes a diferencia del decreto	
Servicio higiénico común	7,5m2	Puede ser compartido por 5 personas y también aplica a baños de uso esporádico en espacios colectivos en cercanía a los salones	No regula	
Ropería	10m2	-	No regula	
Estación de enfermería limpia	6 m2	Para Elepem de dos o más unidades de vida se solicita realizar una enfermería sucia de 4m2 mín	No regula	

## Servicios generales

Local	Características dimensionales (obra nueva)	Evaluación de tolerancias (reforma)	Decreto 356/016
Cocina	24 m2 mín. con espacios diferenciados. Debe tener cuidados de bromatología de restaurant	Puede ser de 15 m2	Se indica que debe existir. No se especifica área. No puede ser espacio compartido con comedor
Lavadero	20m2 mín. con salida al exterior sencilla separada	10 m2	No regula
Local de basura	6m2 mín. con salida al exterior sencilla separada	4 m2	No regula
Vestuarios	10 m2 y cumplir MTSS. Existirá uno por cada unidad de vida	7m2	No regula
Salas técnicas de tableros	10 m2	10 m2	No regula
Depósito general	8 m2	8 m2	No regula
Estación de enfermería limpia	9 m2	9 m2	No regula

Cuadro síntesis del Programa para obra nueva, posibles tolerancias para reformas y comparativa con el Decreto 356/016.

# 10. Bibliografía

- ASHE. (2021). Recuperado de: <https://www.ashe.org/>
- Atkinson, J; Chartier, Y; Pessoa-Silva, C; Jensen, P; Li, Y; Seto, W. (2009). Ventilación natural para el control de las infecciones en entornos de atención de la salud. Organización Panamericana de la Salud.
- American Institute of Architects. (2020). Strategies for Safer Senior Living Communities. Recuperado de: [https://content.aia.org/sites/default/files/2020-06/AIA\\_COVID-19-Building-Type-Report-Senior-Living\\_2020-0629.pdf](https://content.aia.org/sites/default/files/2020-06/AIA_COVID-19-Building-Type-Report-Senior-Living_2020-0629.pdf)
- Batthyány, K., Berriel, F., Carbajal, M., Genta, N., Paredes, M., Pérez Fernández, R. y Perrotta, V. (2014). Las personas mayores ante el cuidado: Aportes de Inmayores para la construcción de un Sistema Nacional de Cuidados. Editorial: Instituto Nacional del adulto mayor (Inmayores).
- Bettio, F., y Verashchagina, A. (2010). Long-Term Care for the elderly. Provisions and providers in 33 European countries. Roma, Italia. Editorial: Fondazione Giacomo Brodolini.
- Bogliaccini, L., Bogliaccini, L. (2019). Intergeracionalidad: la construcción de un sistema de cuidados a partir de la red de primera infancia. Montevideo, Uruguay. Programa de Investigación e Innovación Orientadas a la Inclusión Social.
- Bogliaccini, L., Inzaurrealde, N., Olguin, C., 2020. COVID en Centros de Larga Estadía. Montevideo: Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo.
- Brunet, N., y Márquez, C. (2016). Atlas Sociodemográfico y de la Desigualdad del Uruguay (Fascículo VII: Envejecimiento y personas mayores en Uruguay). Montevideo, Uruguay. Editorial: Trilce.
- Centro interdisciplinario de envejecimiento. (sin fecha), Proyecto de Centro Interdisciplinario de Envejecimiento. Recuperado de: <http://www.ei.udelar.edu.uy>
- CIEn | Espacio Interdisciplinario. (2019). Recuperado de: <https://www.ei.udelar.edu.uy/index.php/grupos-financiados/sigla-acronimo/cien>
- Canadian Medical Association. (2015). A Policy Framework to Guide a National Seniors Strategy for Canada. Recuperado de: [https://www.cma.ca/Assets/assets-library/document/en/about-us/gc2015/policy-framework-to-guide-seniors\\_en.pdf](https://www.cma.ca/Assets/assets-library/document/en/about-us/gc2015/policy-framework-to-guide-seniors_en.pdf).
- Canadian Medical Association. (2016). The State of Seniors Health Care in Canada. Recuperado de: <https://www.cma.ca/En/Lists/Medias/the-state-of-seniors-health-care-in-canada-september-2016.pdf>.

Citati, A; Giordano, P; Porras, N. (2015). La Arquitectura como Recurso para la Humanización de la Salud (*Trabajo final de posgrado*). Universidad Nacional de La Matanza (UN-LaM), Asociación Argentina de Arquitectura e Ingeniería Hospitalaria (A.A.D.A.I.H.). Buenos Aires, Argentina.

Chinchilla, I. (2020). *La ciudad de los cuidados*. Madrid, España: Editorial Catarata.

Cochrane Iberoamerica. (2021). Recuperado de: <https://es.cochrane.org/es/recursos/evidencias-covid-19>

Decreto No 356/016. Reglamentación del art. 518 de la Ley 19.355, relativo a la regulación, habilitación y fiscalización en materia social, de los establecimientos para cuidados a personas mayores. Centro de Información Oficial. Montevideo, Uruguay, 14 de Noviembre de 2016.

Dee. M: Hanson, V. (s.f.). The Ethics of Care Home Research. Recuperado de: <https://ethicalencountershci.files.wordpress.com/2016/03/dee-and-hanson.pdf>

Envejecimiento y salud. (2019). Recuperado de: <https://www.paho.org/uru/>

Jarden, M., Jarden, J. O. (2000). Aging in Denmark; Social and Health-Care Policy for the Elderly in Denmark. Clinical Geriatrics (5), pp. 35-52.

Ley Nº 17066 de 1999. Hogar de Ancianos. 8 de Enero de 1999. Centro de información Oficial.

Ley Nº 19353 de 2015. Creación del sistema nacional integrado de cuidados (SNIC). 8 de Diciembre de 2015. Centro de Información Oficial.

Ley Nº 19.430 de 2016. Convención interamericana sobre la protección de los derechos humanos de las personas mayores. 8 de Setiembre de 2016. Centro de Información Oficial.

Medero, S; Rodríguez, E; Sierra, J. (2018). *Carlos Surraco*. Montevideo, Uruguay. Instituto de Historia de la Arquitectura. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo.

Molinsky, J (mod); Gutis, P; Brooks, S; Kiota, E. (2020). *Designing senior housing for safe interaction in the age of Covid-19* (Webinar). Harvard University. <https://www.jchs.harvard.edu/calendar/designing-senior-housing-safe-interaction-age-covid-19>

Montoya, A: Mody, L. (2012). Common Infections in Nursing Homes: A Review of Current Issues and Challenges. <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC3526889/>.

Mylotte, J. (2017). Nursing home or long-term care facility patients. Recuperado de: <https://www.infectiousdiseaseadvisor.com/home/decision-support-in-medicine/hospital-infection-control/nursing-home-or-long-term-care-facility-patients/>

- Organización Mundial de la Salud. (2015). Informe mundial sobre el envejecimiento y la salud. Recuperado de: [https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/186466/9789240694873\\_spain.pdf?sequence=1](https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/186466/9789240694873_spain.pdf?sequence=1)
- Organización Mundial de la Salud. (2014). Prevención y control de las infecciones respiratorias agudas con tendencia epidémica y pandémica durante la atención sanitaria: directrices de la Organización Mundial de la Salud. Recuperado de: <https://www.paho.org/hq/dm/documents/2014/2014-cha-prevencion-control-atencion-sanitaria.pdf>
- Organización Mundial de la Salud. (2007). Ciudades globales amigables con los mayores: una guía. Recuperado de: [https://www.who.int/ageing/age\\_friendly\\_cities\\_guide/es/](https://www.who.int/ageing/age_friendly_cities_guide/es/)
- Paredes, M., Berriel, F., Lladó, M., Carbajar, M., Nathan, M., González Arias, D., Ciarniello, M. y Pérez Fernández, R. (2013). La sociedad uruguaya frente al envejecimiento de su población. Montevideo, Uruguay. Editorial: Departamento de Publicaciones, Unidad de Comunicación de la Universidad de la República (UCUR).
- Rappaport, A; Siegel, S. (2020). *Impact of COVID-19 on Senior Housing and Support Choices*. Society of Actuaries Recuperado de: <https://www.soa.org/globalassets/assets/files/resources/research-report/2020/covid-19-senior-housing.pdf>
- Rodríguez, P. (2018). *Viviendas para personas mayores en Europa: nuevas tendencias para el siglo XXI*. Madrid, España: Editorial Fundación Pilares.
- Rodríguez, P. (2007). *Evolución de las residenciales y otros alojamientos para personas mayores*. Madrid, España: Editorial Médica Panamericana.
- Rodríguez, P. (2007). *Residencias y otros alojamientos para personas mayores*. Madrid, España: Editorial Médica Panamericana.
- Rodríguez, P. (2007). *Evolución de las residenciales y otros alojamientos en el contexto internacional*. Madrid, España: Editorial Médica Panamericana.
- Rodríguez, P. (1999). *Residencias para personas mayores: manual de orientación*. Madrid, España: Editorial Médica Panamericana.
- Ruiloba, C. (2012). Arquitectura terapéutica, el sanatorio antituberculoso pulmonar (Tesis doctoral). Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad de Valladolid. Valladolid, España.
- Strausbaugh, L; Sukumar, Sh; Joseph, C. (2003). Infectious Disease Outbreaks in Nursing Homes: An Unappreciated Hazard for Frail Elderly Persons. Recuperado de: <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/12652388>

Soiza Larossa, A. (2018). *Pablo Purriel, Joaquín Torres-García, su taller y los murales del Pabellón Martirené*. Recuperado de: <https://www.dnsffaa.gub.uy/detalle-nota/historia-de-la-medicina>

Sweden Sverige. (s.f.), Elderly care: A challenge for our future. Recuperado de: <http://seden.se>

Vines, J., McNaney, R., Lindsay, S., Wallace, J., & McCarthy, J. (2014). Special topic: Designing for and with vulnerable people. *Interactions*, 21.

Yanguas, J; Leturia, F.. (2007). *Conceptualización de la intervención en alojamientos para personas mayores*. Madrid, España: Editorial Médica Panamericana.

# 11. Anexos

## Links de interés



[TABLA 01 – Leyes y Decretos – Comparativa espacial](#)



[TABLA 02 – Normativas municipales en Intendencia](#)



[TABLA 03 – Digesto departamental de Montevideo – Comparativa espacial](#)



[TABLA 04 – Normativa internacional – Comparativa](#)

También puedes ver el desarrollo de las tablas en las siguientes páginas.



OCTUBRE 2025

URUGUAY



Intendencia  
Montevideo



Facultad de Arquitectura,  
Diseño y Urbanismo  
UDELAR



Centro Interdisciplinario  
de Envejecimiento  
Universidad de la República



UNIVERSIDAD  
DE LA REPÚBLICA  
URUGUAY