



JUNTA
DEPARTAMENTAL
DE TACUAREMBÓ

ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Decreto 005/92, de 21 de mayo de 1992

(Aprobado por unanimidad de 30 Ediles presentes)

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE TACUAREMBO,

DECRETA:

I. EDIFICIOS A INCORPORARSE A LA LEY 10.751.-

Artículo 1º.- Podrán fraccionarse de acuerdo al régimen de la Ley N° 10.751 solamente las viviendas y locales comerciales, que además de constituir unidad funcional, se ajusten a las disposiciones que siguen.

Se entiende por vivienda o local comercial aquellas unidades que fueran aprobadas como tales en el expediente de construcción y/o regularización.

Artículo 2º.- Los edificios existentes que se incorporen al régimen de la Propiedad Horizontal deberán contar con expediente de construcción aprobados y con inspección final o en su defecto, con expediente de regularización debidamente autorizado, con inspección final.

Se podrán incorporar edificios que tengan iniciado el expediente de regularización o construcción con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza. Los edificios que no tengan ningún tipo de permiso de construcción, se podrán incorporar al presente régimen adjuntando certificado técnico, suscrito por Arquitecto o Ingeniero Civil, declarando que las construcciones fueron terminadas antes de la promulgación de la presente Ordenanza.

Artículo 3º.- Podrán incorporarse edificios existentes en las zonas urbanas U – 1 y U – 2 de todas las Ciudades y Villas del Departamento y en todo predio frentista a calle en que existan redes de agua potable, saneamiento y luz eléctrica.

Artículo 4º.- Las viviendas que constituyen dentro de edificios, unidades independientes, tendrán un área mínima continua de 32 m²; los locales tendrán un área mínima de 20 m².-

GALERIAS. Si los locales comerciales fueran del tipo de galería, con salida a espacio de circulación común, pudiendo los frentistas tener salida directa a la calle, y debiendo cumplir con un mínimo de cinco (5) unidades, el área mínima será de nueve (9) metros cuadrados en superficie continua.

En los casos de galerías, deberá contarse con un baño para damas y uno para caballeros por cada cinco (5) locales o fracción.

Artículo 5º.- Se entiende por área de la unidad, la superficie limitada por los parámetros interiores de los muros divisorios, considerándose a éstos, como áreas comunes.

Artículo 6º.- No podrán incorporarse unidades destinadas a viviendas en niveles tales que el piso tenga cota menor de menos de un metro referida al punto más alto (del pavimento de la acera) por la línea de edificación, tomando en cuenta la totalidad de la fachada del edificio.-

Artículo 7º.- Los edificios a incorporarse deberán tener techo de hormigón armado, chapa de hierro galvanizado o fibrocemento.

No podrán incorporarse edificios con techo de paja o chapa de cartón, etc.-

En las zonas balnearias, el Departamento de Obras de la Intendencia Municipal de Tacuarembó, delimitará áreas donde los techos podrán ser de paja, en caso de vivienda estructuralmente independiente.

Los entrepisos deberán ser de material incombustible.

Artículo 8°.- Las diversas unidades de cada piso deberán aislarse por muros divisorios de espesor mínimo de 20 cms.

Cuando se trate de divisoria entre vivienda y locales comerciales o garaje, el ancho mínimo del muro es de 25 cms.

Los muros divisorios entre unidades y bienes comunes tendrán un espesor mínimo de 12 cms. y entre locales comerciales de 12 cms.

Artículo 9°.- En los edificios construidos y con inspección final aprobadas a la fecha, se admitirán las instalaciones sanitarias como las aprobó la Intendencia Municipal de Tacuarembó. En los planos de mensura y fraccionamiento de Propiedad Horizontal se establecerá una servidumbre por nota, como la establecida en el artículo 4° de la Ley N° 14.261.-

Artículo 10°.- Para edificios existentes que se incorporen al régimen de Propiedad Horizontal será indispensable que los permisos de construcción aprobados coincidan fielmente con la realidad física, en caso contrario, será necesaria la previa regularización de la parte que no coincida.

Artículo 11°.- Cuando se proyecte ampliación de una unidad de un edificio incorporado al régimen de la Ley 10.751 el interesado deberá presentarse en el Municipio con la siguiente documentación:

- a) Anuencia de los condóminos para realizar la ampliación con absorción de espacios de propiedad común. En caso de existir un reglamento de copropiedad que autoricen a los condóminos a realizar ampliaciones con absorción de espacios comunes, de uso exclusivo o no, podrán agregar fotocopia del reglamento de copropiedad, certificado por Escribano Público.-
- b) Proyecto constructivo de la ampliación con indicación del resto de la construcción en forma esquemática, que puede ser sustituido por los planos de regularización de obras.
- c) La ampliación a realizar debe cumplir con los artículos correspondientes a los edificios a construir de esta Ley.-
- d) Plano proyecto de la ampliación suscrito por Ingeniero Agrimensor, en que deberá indicar en forma esquemática (sin acotaciones) el resto del edificio, pero debiendo acotar y dimensionar los espacios comunes absorbidos por la ampliación, así como los remanentes de los mismos y carácter que tendrá en el futuro.
- e) Luego de la inspección final, se sellarán los planos definitivos de Propiedad Horizontal.

II. EDIFICIOS A CONSTRUIRSE POR LA LEY N° 10.751.

Artículo 12°.- Para edificios a construir para hacer Propiedad Horizontal, deben cumplir con los artículos 1, 3, 4, 5, 6, 7, y 8, y los que se enumeran a continuación.

Artículo 13°.- Al tramitar el permiso de construcción, se adjuntará un plano de señalamiento del edificio, confeccionado por Ingeniero Agrimensor, si el edificio a construirse cumple con la Ordenanza de Fraccionamiento de Propiedad Horizontal, se sellarán los planos de señalamiento. El sello del plano de señalamiento significa que si se construye igual a los que éste expresa, el edificio podrá pasar a Propiedad Horizontal después de construido.

Artículo 14°.- Todas las instalaciones mecánicas del edificio que puedan provocar Ruidos Molestos a los ocupantes del mismo o edificios linderos, deberán ser distribuidas de manera que queden aisladas de las habitaciones o protegerlas en forma que se impida la propagación de ruidos.

Artículo 15°.- La Intendencia Municipal de Tacuarembó, reglamentará los límites máximos de propagación de ruidos y practicará en cada edificio en construcción, inspecciones para asegurar el debido aislamiento acústico de entrepiso.

Artículo 16°.- Las instalaciones sanitarias se ajustarán a las ordenanzas vigentes y a las disposiciones siguientes:

- a) En el interior de un departamento o piso independiente, no podrán emplazarse otras cañerías, accesorios o artefactos sanitarios que los propios del departamento o piso, con exclusión de todo otro elemento ajeno a él.-
- b) Las cañerías verticales u horizontales o accesorios de uso común podrán estar emplazadas solamente en los locales o espacios abiertos de propiedad común (ductos). El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dicha cañería.-
- c) Los ductos verticales para ventilación de un baño deben tener una sección mínima de 12 cms. por 25 cms., y no pueden llevar cañerías.
Los ductos verticales comunes, no transitables y sin cañerías, deben tener una sección mínima de 20 cms. por 40 cms.; si el ducto es transitable se debe construir una escalera a la marinera, según especificación del Departamento de Obras.-
- d) Los ductos horizontales deben tener una altura mínima de un metro y un ancho mínimo de 80 cms.
- e) Si la azotea es no transitable, el ducto de ventilación deberá sobrepasar en un metro con 20 cms. a la azotea y si es transitable, debe sobrepasar dos metros sobre ella.-
- f) Salvo en los casos en que cada una de las unidades tienen entrada independiente de agua, deberá proveerse a los edificios que se construyan de acuerdo a la Ley 10.751, de depósitos de agua de capacidad mínima de 300 lts., aumentando su capacidad en 200 lts. por cada departamento, 150 lts. por cada local comercial y 50 lts. por cada local tipo galería, si son más de cuatro unidades.
Cuando la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a 4.000 litros deberán estar divididos en dos partes iguales por medio de un tabique interior.
Los depósitos llevarán en su parte superior y cerca del dispositivo de alimentación, una tapa cuadrada de 60 cms. de lado.
- g) Los tanques y equipos de bombeo que sean necesarios colocar cuando los desniveles lo exijan, depósitos de reserva, cañerías de bombeo y principal de distribución, irán colocados en locales de propiedad común.

Artículo 17°.- Todo edificio a construirse de acuerdo al régimen de la Ley 10.751 que cuente con un mínimo de cinco unidades deberá constar con garajes en cantidad equivalentes al veinte por ciento del total de unidades, debiendo aumentarse su número en una unidad, si el cálculo porcentual no resulta un número entero.

La exigencia de garajes no rige para galerías.

Si los garajes son del tipo colectivo, deberá marcarse espacios suficientes para maniobras cómodas de vehículos, hasta el tipo de camioneta para mil kilogramos de carga útil, y circulaciones de dimensiones suficientes para su objeto. El Departamento de Obras en cada caso conforme a las circunstancias particulares, dictaminará si las dimensiones de espacios para estacionar y circular son suficientes.

III CONDICIONES NECESARIAS PARA PRESENTACION DE PLANOS

Artículo 18°.- Los proyectos de división de edificios a construirse (planos de señalamiento), o de edificios existentes al que deban realizarse obras de adecuación a las exigencias de la ley de la presente ordenanza, deberá ser suscrito por Ingeniero Agrimensor y realizado sobre la base de plano de construcción o de regularización de obras y deberá contener como mínimo, los siguientes datos:

- a) Título en forma destacada “PROPIEDAD HORIZONTAL – LEY 10.751”.
- b) Tratándose de un documento que será posteriormente sometido a cotejo y registro, deberá escribirse la palabra PLANO y agregarse DEL PROYECTO DE DIVISION DEL EDIFICIO A CONSTRUIR.
- c) Número y fecha de los permisos de construcción y/0 regularización de obra.
- d) Plano a escala 1/100, de cada una de las plantas del edificio y de los techos y azoteas, con indicación de los depósitos de agua, ductos, chimeneas, etc..
- e) Cortes suficientes para ilustrar claramente sobre cotas, formas y dimensiones del edificio.
- f) Ductos de ventilación y para cañerías, depósitos de agua, pretilas, etc..
- g) Plano del terreno, con indicaciones a escala de los contornos de las construcciones.
- h) Nombre del propietario.
- i) Departamento, ciudad o villa, Sección Judicial, Manzana, Padrón.
- j) Escala de los cortes y del plano de mensura.
- k) Norte.
- l) Toda otra indicación gráfica o literal que conduzca a clarificar aspectos no previstos en la precedente enumeración, o que por las características particulares de los edificios, merezcan una aclaración especial.

Artículo 19°.- Deberán acotarse por lo menos al centímetro, todos los lados de las espacios privados y comunes, espesores de muros y cotas de las distintas plantas del edificio.

Las áreas de los espacios privados y comunes así como los del terreno deberán expresarse hasta centímetros cuadrados (cm²).

Artículo 20°.- En los cortes, deberá indicarse la cota de todos los pisos, cielorrasos, techos y entrepisos, de espacios comunes, patios (en terrenos naturales se expresará el promedio), piso y techo de depósito de agua, de ventilaciones, de pretilas, etc..

En el gráfico deberá indicarse en forma clara el origen de alturas adoptados, debiendo ser éste un punto de fácil localización y que ofrezca solidez suficiente como para que garantice su permanencia.

Artículo 21°.- Al plano se le agregará una PLANILLA DE AREAS, la que constará básicamente de seis columnas para dimensiones y nomenclaturas y para observaciones. En general las columnas de la planilla, en orden de izquierda a derecha, tendrán el siguiente contenido:

- 1) Planta del espacio (unidad, patio, etc.).
- 2) Cotas.
- 3) Unidad o espacio. Su denominación.
- 4) Áreas de unidad o locales (propiedad privada).
- 5) Áreas de espacios comunes edificadas (garajes, porches, patios cubiertos, depósitos, etc.).
- 6) Áreas de espacios comunes sin edificar.
- 7) Totales edificados.
- 8) Observaciones.

Se distribuirán los distintos espacios en que se divide el edificio comenzando por la planta baja y siguiendo el orden creciente de los siguientes niveles.

Artículo 22°.- Cada unidad deberá indicarse con números de tres dígitos de los que el primero indica el piso, correspondiendo el cero (0) a la Planta Baja, el uno (1) al Primer Piso, el dos (2) al Segundo, y así sucesivamente; los otros dos (2) dígitos indicarán en orden correlativo del cero uno (01) en delante, el número de unidad por planta. A vía de ejemplo, en Planta Baja, las unidades se expresarán 001, 002 ... 005; en el tercer piso, 301, 302 ... 305. Los espacios ubicados en el primer subsuelo, se indicarán "ss 101, ss 102 ..." y las del segundo subsuelo si hubiere, se indicarán "ss 201, ss 202 ...".

Cuando dentro de una misma unidad o espacio existan desniveles superiores a 0,50 mts., deberá utilizarse el mismo número de señalamiento básico que corresponda a cada unidad, agregando una letra mayúscula por orden alfabético por cada cota, por ejemplo, 201A, ... 201B, ... El dígito indicativo de la planta, es el que corresponde a la parte de la unidad a la cual se accede desde el exterior o circulación común.

Al número de señalamiento debe anteponerse la palabra Departamento, Local o Local Galería. Los espacios de propiedad común, deberán señalarse con letras mayúsculas en orden alfabético. En planta baja, se indicarán solamente las letras "A", "B", Por ejemplo, en el tercer piso, se expresarán "A3", "B3", ... "H3".

A la nomenclatura expresada, deberá anteponérsele el nombre del espacio, terraza, balcón, porche, depósito, patio, etc..

Cuando el espacio se desarrolle en más de un nivel, siendo la diferencia de los mismos de más de 0,50 mts., a la denominación deberá agregársele una letra minúscula siguiendo el orden alfabético. Por ejemplo: un espacio común en el tercer piso desarrollado en dos niveles, se expresará "C3a", "C3b", etc..

En las planillas de áreas y en la 7ma. Columna de observaciones, deberá indicarse a qué departamento corresponde el uso de espacios comunes de uso exclusivo.

Artículo 23°.- En caso de edificios existentes a incorporar al régimen de la Ley 10.751, en que no haya que realizar obras de adecuación, o en los edificios que se construyeron dentro del régimen de la ley y una vez concluidas las obras y practicada la inspección final, y concedida la habilitación, se presentará al edificio para su aprobación, plano de mensura y división del edificio de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 18°, 19°, 20°, 21° y 22°, donde se sustituye para el segundo caso, la expresión PLANO DEL PROYECTO, por la palabra PLANO.

Este plano, será suscrito por el Ingeniero Agrimensor y se ceñirá a todo lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Artículo 24°.- Todas las situaciones que no estén previstas por la presente Ordenanza, serán resueltas por los Técnicos del Departamento de Obras de la Intendencia Municipal de Tacuarembó, por analogías con otras situaciones.

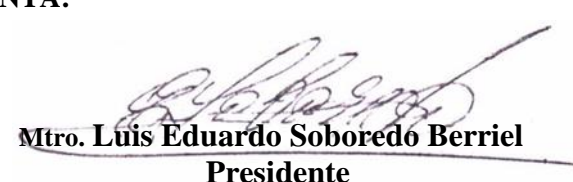
Artículo 25°.- La presente Ordenanza deroga la promulgada con fecha 3 de setiembre de 1962, y todas las disposiciones que se opongán al articulado anterior.

Artículo 26°.- Comuníquese en forma inmediata al Ejecutivo Comunal.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental de Tacuarembó, a veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y dos.

POR LA JUNTA:


Nelson Darío Irazoqui Presa
Secretario General


Mtro. Luis Eduardo Soboredó Berriel
Presidente