

ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 1º) Apruébese la Ordenanza de Propiedad Horizontal remitida por la Intendencia de Soriano, la que quedará redactada de la siguiente manera:

“Reglamentación de Propiedad Horizontal - Ley N° 10.751

Capítulo 1) EDIFICIOS A CONSTRUIRSE POR LEY N° 10.751

Art. 1) Todos los edificios a construirse dentro del régimen de la ley N° 10.751, deberán ajustarse en general a las leyes y ordenanzas vigentes sobre construcción e higiene de la vivienda, y en particular a las disposiciones que establece la presente reglamentación.

Art. 2) Podrán construirse edificios con las condiciones fijadas en ésta reglamentación, en las zonas urbanas y suburbanas definidas en los Planes Locales de Ordenamiento Territorial Urbano y Desarrollo Sostenible vigente para las diferentes Microrregiones del Departamento y que así lo permitan; y en zonas balnearias del Departamento.

Art. 3) SUPERFICIES DE LAS UNIDADES.- Las unidades con destino vivienda, tendrán una superficie mínima de 32 mc (treinta y dos metros cuadrados), o lo que determinen las ordenanzas y leyes vigentes.

Los locales no destinados a habitación, tendrán una superficie mínima de 12 mc (doce metros cuadrados). Si los locales fueran tipo galería comercial, con salida a espacios de circulación común o salida directa a la calle, deberán tener una superficie mínima de 9 mc. (nueve metros cuadrados);

En caso de locales no destinados a habitación, deberán contar con servicios higiénicos cada 5 unidades o fracción, en número acorde al programa que se desarrolle.

Art. 4) Para estacionamientos se aplicará el siguiente régimen:

Cuando el local constituya un bien común, las calles y los sitios de estacionamiento se deberán señalar e individualizar expresamente en el plano proyecto de fraccionamiento y en los planos de albañilería del correspondiente Permiso de Construcción.

Los sitios de estacionamiento deberán individualizarse en el local con una franja de 0.10 m de ancho en pintura clara, tomándose las dimensiones en todos los casos, a eje de dicha franja.

Cuando los sitios constituyan cada uno, unidades de Propiedad Horizontal, y la circulación sea propiedad común, se deberán señalar expresamente las calles y sitios tal como se expresó en el literal precedente.

Cuando el local constituya una única unidad de Propiedad Horizontal, deberán señalizarse los sitios de estacionamiento en los planos de albañilería del Permiso de Construcción, e indicarse en el plano de fraccionamiento el número de sitios proyectados.

Para los ítems b) y c), se deberá además contar con servicio higiénico de acceso universal.

Art. 5) Se entiende como área de la unidad, la superficie limitada por los paramentos interiores de los muros divisorios de las unidades. Al solo efecto de la determinación de la superficie mínima que refiere el art. 3; la mensura podrá computarse hasta los ejes de los muros que limitan la unidad objeto de la misma. El área individual se computará libre de muros perimetrales.

Art. 6) CONDICIONES HIGIÉNICAS.- Las superficies, dimensiones, condiciones de ventilación e iluminación de los patios, habitaciones y locales de los edificios, deberán ajustarse a lo dispuesto en las leyes y ordenanzas vigentes sobre Construcción e Higiene de la Vivienda.

Art. 7) CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.- Los entrepisos que separan unidades, las escaleras y los techados de ésta clase de edificios deberán construirse de material incombustible. Los edificios que tengan más de dos pisos, deberán tener estructura de material incombustible.

Los muros divisorios de los diversos departamentos de cada unidad, así como los entresijos separativos de las unidades, deberán cumplir con lo estipulado en el inciso segundo del artículo 54 de la Normativa Nacional de Edificación; Higiene de la Vivienda, o quien haga de ella.

Todas las instalaciones mecánicas del edificio que puedan producir ruidos molestos a los ocupantes del mismo, deberán ser distribuidas de manera que queden aisladas de las habitaciones o protegerlas en forma que se impida la propagación de ruidos, de acuerdo a lo indicado en el Reglamento General de Obras, Art. 2º, Capítulo I, Sección V; o quien haga de él.

De la Solicitud:

Art. 8) Se deberá presentar Permiso de Construcción del Edificio bajo el régimen de la Ley N° 10.751, acompañado por un Plano de Señalamiento confeccionado por técnico competente, de acuerdo a los formularios según decretos N° 2500 del 27 de julio de 2018 y N° 2345 del 13 de julio de 2018.

Art. 9) Una vez realizada y aprobada la Inspección final de Obras del Edificio, se deberá presentar por duplicado la solicitud de habilitación del fraccionamiento en Propiedad Horizontal confeccionado por Ing. Agrimensor.

Los planos deberán confeccionarse en tamaños según formatos UNIT, acompañada por los recaudos solicitados en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

Art. 10) INSTALACIONES SANITARIAS

Las instalaciones sanitarias de los edificios a incorporarse en Propiedad Horizontal se ajustarán a las ordenanzas vigentes en lo que les son aplicables, y a las disposiciones vigentes.

a) En el interior de una unidad individual, no podrán emplazarse otras cañerías accesorias o artefactos sanitarios que los propios de la unidad, con exclusión de todo otro elemento ajeno a la unidad.

b) Las cañerías de desagües, verticales u horizontales, o accesorios de uso común; y las cañerías de ventilación, podrán ir por patios, corredores o locales de propiedad común. Se admitirá que las mismas puedan atravesar unidades individuales, siempre que se ubiquen en el interior de un ducto reglamentario de propiedad común, siendo inspeccionables desde lugares de propiedad o uso común. En caso de ductos no transitables y sin ventilación, se dispondrán en cada planta de puertas de acceso desde los mismos lugares de propiedad o uso común a los puntos de inspección de las cañerías.

c) Tanto las cañerías de desagüe como las de distribución de agua, deberán ir fuera de los muros divisorios de los departamentos.

d) Las instalaciones sanitarias de una unidad individual podrán suspenderse bajo la losa correspondiente a ese nivel, por los espacios destinados a cocinas, baños o locales secundarios (definidos en el art. 4 de la Normativa Nacional de Edificación - Higiene de la Vivienda, o quien haga de ella), de la unidad del piso inferior.

Las cañerías solo podrán ser de los materiales autorizados por la Intendencia y deberán quedar ocultas a través de un cielorraso desmontable, que permita realizar los trabajos de reparación o sustitución necesarios. Las canalizaciones sanitarias así descritas, deberán ser acondicionadas de tal forma que aseguren aislación acústica y húmedica adecuada, sujeto a aprobación de DAOT.

La altura interior de los locales bajo cielorraso, no podrá ser inferior a la mínima establecida en la Ordenanza de Edificación e Higiene de la Vivienda vigente.

El espacio entre losa y cielorraso, se considerará como bien común.

10.1 INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES SUSPENDIDAS EN GARAGES.

Las instalaciones sanitarias de desagüe comunes, podrán pasar por unidades de propiedad individual destinadas a Garages, y se colocarán de forma que la altura libre sea igual o superior a la establecida en la ordenanza de Edificación e Higiene de la Vivienda vigente. Deberán poseer puntos de inspección que se hallen en locales o ductos de uso común, perfecta y fácilmente accesibles. En todos los casos previstos en la siguiente norma, la responsabilidad y todos los efectos legales en cuanto al funcionamiento del sistema de instalación y en particular en lo referente a molestias que el mismo pueda causar a los copropietarios, será exclusivamente del proyectista y/o empresa ejecutora de la edificación, de acuerdo con la legislación aplicable.

11) DEPÓSITOS DE AGUA POTABLE

a) Los tanques y equipos de bombeo, depósitos de reservas, cañerías de bombeo y principal de distribución irán colocados en locales de propiedad común y su conservación y buen funcionamiento correrán por cuenta y bajo responsabilidad del administrador del edificio.

b) Cuando la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a los cuatro mil litros (4000 litros), deberán estar divididos en dos partes iguales, por medio de un tabique interior, en forma tal que pueda practicarse la limpieza de uno de los compartimentos, mientras se atiende el servicio con la reserva acumulada en el otro. A ese efecto, las cañerías de bajada tendrán un dispositivo adecuado. Los depósitos tendrán tapas de cierre estanco situadas debajo del nivel de agua.

c) La ventilación se asegurará por medio de un caño de 0.025m (25 mm) de diámetro ubicado en la parte superior curvado hacia abajo y protegida su boca por tela metálica. Queda prohibido establecer en los depósitos caños de desborde, salvo aquellos casos especiales que se autoricen.

d) los depósitos llevarán en su parte superior y cerca del dispositivo de alimentación, una tapa de 0.25m por 0.25m (25 cm. x 25 cm.) sellada y precintada por oficina competente, y que solamente la podrá abrir un funcionario técnico debidamente autorizado, para comprobar el estado de limpieza del depósito y la calidad del agua, y extraer muestras para su análisis. Cuando por razones de fuerza mayor el administrador del edificio se vea obligado a remover la tapa del depósito, este dará aviso a la Oficina competente para que sea repuesto el precinto.

Art. 12) Todos los cuartos de baño, o locales con instalación de agua caliente no centralizada, a excepción de aquellos que cuenten con equipamiento eléctrico, estarán previstos de un tubo de capacidad suficiente para evacuar los gases de combustión de los aparatos calentadores que pudieran colocarse. Dichos tubos, que serán independientes de los ductos de ventilación, deberán sobrepasar un metro veinte centímetros (1m 20) la azotea más alta del edificio en una zona circular de radio de dos metros con cincuenta centímetros (2m 50).

Podrá utilizarse un solo conducto para evacuar los gases de combustión de varios locales pero en éste caso, él será dotado de un extractor mecánico.

Capítulo 2) EDIFICIOS EXISTENTES A INCORPORARSE POR LEY N° 10.751

Art. 13) Podrán incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal según Ley N° 10.751, edificios cuyas unidades independientes se ajusten a las siguientes disposiciones.

Art. 14) 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 Obras de las construcciones que no coincidan.

Art. 15) En caso de no existir Permiso de Construcción, se deberá realizar la Regularización total de Obras, la que suplirá dicho Permiso. La Regularización se realizará de acuerdo a la Normativa Municipal vigente.

Art. 16) Podrán incorporarse edificios que se encuentren ubicados en suelo categorizado como urbano o suburbano, de acuerdo a los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de las microrregiones del Departamento de Soriano que así lo permitan; y en zonas balnearias del Departamento.

Art. 17) Las unidades con destino vivienda, tendrán una superficie mínima de 32 mc (treinta y dos metros cuadrados).

Los locales no destinados a habitación, tendrán una superficie mínima de 12 mc (doce metros cuadrados). Si los locales fueran tipo galería comercial, con salida a espacios de circulación común o salida directa a la calle, deberán tener una superficie mínima de 9 mc. (nueve metros cuadrados).

En caso de locales no destinados a habitación, deberán contar con servicios higiénicos cada 5 unidades o fracción, en número acorde al programa que se desarrolle.

Art. 18) Se entiende como área de la unidad, la superficie limitada por los paramentos interiores de los muros divisorios de las unidades. Al solo efecto de la determinación de la superficie mínima que refiere el Art. 17; la mensura se podrá computarse hasta los ejes de los muros que limitan la unidad objeto de la misma. El área individual se computará libre de muros perimetrales.

Art. 19) Los entrepisos que separan unidades, las escaleras y los techados de ésta clase de edificios deberán ser de material incombustible. Los edificios que tengan más de dos pisos, deberán tener estructura de material incombustible.

Los muros divisorios de los diversos departamentos de cada unidad, así como los entrepisos separativos de las unidades, deberán cumplir con lo estipulado en el inciso segundo del artículo 54 de la Normativa Nacional de Edificación; Higiene de la Vivienda, o quien haga de ella.

Las distintas unidades de cada piso, deberán estar aisladas por muros divisorios de 20 cms. (0.20 m) de espesor mínimo, conformado por hormigón y/o mampuestos en los que la proporción de huecos no sobrepase el 20% del volumen. En caso de unidades con destino estacionamiento, se admitirá lo establecido en el artículo 4º de la presente ordenanza.

Art. 20) Las instalaciones sanitarias de los edificios ya construidos, y que se presenten a incorporarse en Propiedad Horizontal, se admitirán como las aprobó la Intendencia Municipal en su momento. En caso de no poseer Permiso, se solicitará la Regularización de las obras realizadas sin el correspondiente Permiso.

Se exigirá el ajuste a las siguientes disposiciones:

20.1) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGUE VERTICALES.

Las columnas de desagües verticales y las cañerías de ventilación podrán atravesar unidades de propiedad privada. Las primeras de ellas deberán permitir su inspección desde sus dos extremos en lugares de propiedad común y además contar con una punta de inspección en cada planta, el que podrá ubicarse en propiedad individual.

20.2) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGUES HORIZONTALES.

Las instalaciones de sanitaria de desagües horizontales de uso común podrán ubicarse en unidades de propiedad individual, siempre que sus puntos de inspección se hallen en locales o ductos de uso común perfecta y fácilmente accesibles.

No obstante ésta disposición de orden general, podrá admitirse el mantenimiento de aquellas obras cuyo ajuste a las ordenanzas correspondientes, obligue a la ejecución de trabajo cuyo volumen de costo resulte desproporcionado a las ventajas higiénicas a

obtener siempre que su mantenimiento no esté en abierta oposición con las mínimas condiciones higiénicas posibles.

Podrá dejarse por nota en el Plano de Fraccionamiento e Incorporación a Propiedad Horizontal, las servidumbres a las que quedan sujetas las distintas unidades.

Art. 21) PRESENTACIÓN ANTE LA OFICINA DE DAOT.

En la solicitud de Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, para Edificios existentes a Incorporarse, deberá presentarse lo solicitado según decretos municipales N° 2345 del 2018 y N° 2500 del 2018; o quien haga de ellos.

Art. 22) MODIFICACIÓN DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL. En caso de presentarse Modificación de Unidades de Propiedad Horizontal de un Edificio ya incorporado:

a) Si las nuevas obras amplían la superficie de una unidad, y requiere modificación del Plano de Fraccionamiento, deberán dar cumplimiento a las ordenanzas vigentes sobre Edificación e Higiene de la Vivienda; y a esta Ordenanza en su Capítulo 2.

b) si las nuevas obras amplían la superficie de una unidad, generando dos o más unidades habitacionales independientes, y requiere modificación del Plano de Fraccionamiento, deberán dar cumplimiento a las ordenanzas vigentes sobre Edificación e Higiene de la Vivienda; y a ésta Ordenanza en su Capítulo 1.

c) De no existir superficie de ampliación, se aplicará lo establecido en la presente Ordenanza para Edificios existentes a incorporarse a Propiedad Horizontal.

Art. 23) Solo los edificios construidos con anterioridad a la fecha de aprobación de esta Ordenanza, están comprendidos dentro del Capítulo 2 de la presente”.

Artículo 2º) Dése trámite urgente.

Artículo 3º) Comuníquese, etc.

(APROBADA EL 8 DE JULIO DE 2019)