

## **Art. VIII.- Reglamentación sobre Regulación y Contralor de Construcciones amparadas en el Régimen de "Urbanizaciones de Propiedad Horizontal"**

### **Referencias:**

Resolución Municipal: N° 5269/02 Circular: N° 106/02

- ◆ **Artículo 1°. Motivo**  
La presente reglamentación está motivada por la recopilación, a manera de “texto ordenado” de disposiciones municipales y legales vigentes, a aplicar en el Contralor y Regulación de todo tipo acto de edificación (construcción, regularización, ampliación, reforma y/o demolición) e instalaciones a realizarse en urbanizaciones desarrolladas en régimen de “Propiedad Horizontal Ley 17.292”, amparadas en los cometidos asignados por la Ley Orgánica Municipal.
  
- ◆ **Artículo 2°. Aplicación**  
Queda comprendida en la presente disposición reglamentaria, toda gestión de “Solicitud de Permiso de Construcción”, para la realización de edificaciones a emplazar en predios constituidos en Urbanizaciones bajo la formalidad de Club de Campo y Urbanizaciones Privadas, aprobadas como tales, comprendidas en el marco regulatorio de la Ley N° 17.292 de “Urbanizaciones de Propiedad Horizontal” y su texto reglamentario (Decreto N° 323/01).-
  
- ◆ **Artículo 3°. Condicionante**  
Constituirá condición necesaria para la recepción y consideración de Permisos de Construcción, dentro del marco regulatorio de la Ley 17.292 de “Urbanizaciones Privadas en Propiedad Horizontal” y normas municipales que las contemplan, que el emprendimiento urbanístico se encuentre formalmente amparado por dicha disposición legal y obtenido la Habilitación Municipal suficiente.
  
- ◆ **Artículo 4°. De la titular de urbanización**  
Aprobado el correspondiente Plano de Mensura, Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, Ley 17.292, y Habilitada formalmente como Urbanización Privada por parte de la Intendencia de Canelones y registrado ante la Dirección Nacional de Catastro, la titular de la urbanización, suministrará a la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, a los efectos de la regulación y contralor de los permisos de construcción que se tramiten:
  - a) 3 juegos de copias de Plano de Mensura, Fraccionamiento en Propiedad Horizontal Ley 17.292, debidamente registrado ante la Dirección Nacional de Catastro, los cuales se destinará: a la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, en su carácter de destinatario del expediente matriz; a la Gerencia de Área de Fraccionamientos para constancia, registro y archivo municipal en la Sección y a la Gerencia de Sector de Arquitectura y Urbanismo correspondiente al área de jurisdicción territorial de emplazamiento del emprendimiento, para el contralor de permisos de construcción.
  - b) 3 copias de “Reglamento de Copropiedad” y toda otra disposición privada que condiciones ó limite las respectivas edificaciones, más allá de las disposiciones municipales que las regulan.
  - c) Certificación notarial que se acredite por parte de la titular de la urbanización, la

identificación y representación de la persona encargada de suscribir y avalar autorización previa correspondiente en gráficos de construcción.-

d) Designación de técnico, profesional universitario arquitecto, representante e interlocutor de la titular del emprendimiento con las unidades técnicas municipales.-

e) Constancia de empadronamiento de fraccionamiento en la órbita de la Dirección General de Hacienda

♦ Artículo 5°. De los copropietarios

Los copropietarios, gestionantes de solicitudes de permisos de construcción, se presentarán en forma individual y personal ante las unidades técnicas municipales receptoras, de competencia local, bajo formalidades de solicitud y presentación vigente y patrocinio técnico privado por obras a realizar en su predio, en forma autónoma del patrocinio del emprendimiento.- Constituirá condición previa a la formalización de dicha presentación, contar con el expreso el aval de la titular de la urbanización, con constancia en gráficos de conformidad.

♦ Artículo 6°. Presentación y derechos de construcción

La presentación de solicitudes de Permiso Municipal de Construcción, se realizará bajo las formalidades y requisito en vigencia para “régimen común de construcciones”, sin perjuicio de las identificaciones y documentaciones propias requeridas en la presente reglamentación, para incorporación al presente régimen.-

Asimismo rigen, en forma individual para cada unidad ó fracción, propiedad individual ó común, los mismos parámetros de evaluación en liquidación de tasa, derechos y reposiciones, correspondientes a la referido régimen común, incluido Solicitud de Inspección Final Obligatoria.

♦ Artículo 7°. Identificación e individualización

La rotulación de los gráficos de Permisos de Construcción, contarán obligatoriamente con las identificaciones e individualizaciones, propias de la situación y régimen que lo comprende:

a) Nombre de fantasía de la urbanización

b) Sello y firma de aval otorgado por el titular de la urbanización

c) Rotulación “Propiedad Horizontal Ley 17.292”

d) Padrón Matriz, Manzana y Unidad, Sección Judicial, Localidad Catastral y referencia a Plano de Mensura en Propiedad Horizontal de la Urbanización.-

Las mismas son sin perjuicio de las demás formalidades de estilo en la presentación (áreas de predio, áreas a edificar, identificación de láminas, propietario, técnico, escalas, fecha y firmas).

♦ Artículo 8°. Responsabilidades

1) Será responsabilidad de la promotora, titular del emprendimiento:

a. la supervisión previa de documentación gráfica de “Solicitud de Permiso de Construcción” a presentar, verificando condicionantes y limitantes de edificaciones establecidas por disposiciones privadas, propias del “Reglamento de copropiedad”, avalando su conformidad bajo firma en cada uno y todos los gráficos que la componen (Carpeta Original), por parte del representante autorizado.-

b. no autorizar realización de obra alguna, sin el correspondiente Permiso de Construcción aprobado por la Intendencia de Canelones.-

c. denunciar ante la delegada técnica municipal, la realización de obras de construcción, cualquiera sea su naturaleza, sin permiso propio ó municipal previo.-

d. documentar suficientemente Permisos de Construcción de obras a realizar en bien propio, o bienes comunes del emprendimiento, los que contarán con las correspondientes formalidades y consentimientos de estilo.-

e. comunicar, a través de las oficinas técnicas municipales, toda modificación de pautas de edificación establecidas en la reglamentación ó regulación propia de la urbanización, así como toda irregularidad en el contralor de las construcciones.-

f. asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones y mantenimiento de las edificaciones de propiedad común y uso comunitario, que asegure la adecuada convivencia y compatibilidad urbana.

2) Será responsabilidad del copropietario, en forma individual:

a. la presentación y tramitación de la Solicitud de Permiso de Construcción, ante las unidades técnicas de jurisdicción territorial de competencia.-

b. no realizar, presentado el permiso de construcción ante las oficinas técnicas municipales, obra alguna sin la debida autorización municipal previa.-

c. recabar de la titular del emprendimiento, aval previo de autorización de presentación, así como el correspondiente aval por toda modificación sustancial de obra, a realizar ó realizada en el proceso de ejecución de la edificación, previo a la aprobación municipal de las mismas.-

3) Será responsabilidad de la unidad técnica municipal:

a. expedirse sobre autorización u observación del permiso de construcción, en un periodo máximo de 30 días hábiles

b. controlar los permisos de construcción expedidos, dentro de las áreas urbanizadas del emprendimiento.

c. suspender todo tipo de acto de construcción, detectado sin permiso municipal previo, y aplicar, cuando correspondiere, las sanciones emergentes a su responsable.-

#### ♦ Artículo 9°. Sanciones

Son de aplicación la totalidad de disposiciones municipales vigentes, sobre sanciones por infracciones a las Ordenanzas Municipales que regulan la construcción, instalaciones, higiene de la vivienda y funcionamiento de las edificaciones. Corresponderá:

a. a la titular del emprendimiento, las sanciones emergente por la constatación de realización de obras, propias o de terceros, cualquiera sea su manifestación, sin presentación de solicitud de permiso municipal previo, acorde a lo estipulado en el Artículo 66 de la Ordenanza de Construcciones Cercos y Veredas.

b. al copropietario, titular de las construcciones, las sanciones precedentemente referidas, cuando se constate realización de obras, con permiso presentado, pero sin autorización municipal alguna, sin perjuicio de sanciones emergentes por el uso de las edificaciones y sus instalaciones.-

#### ♦ Artículo 10°. Infracciones

Los presentes requisitos son aplicables a la totalidad de obras a realizar o realizadas en el predio que se incorporen, no siendo de recibo, por la vía de la regularización, autorización de tolerancia por infracción alguna a las Ordenanzas Municipales que los regulan, debiéndose proponerse y realizarse las adecuaciones correspondientes.-

No son de aplicación los artículos incorporados a la Ordenanza de Construcciones por Decreto N° 39/96 de la Junta Departamental, dado a conocer por Circular N° 20/97, referentes a autorización de tolerancias en carácter de precariedad.-

- ◆ Artículo 11°. Incorporaciones  
Los permisos municipales de Construcción y Regularización de Construcciones otorgados, en trámite ó aprobados, así como la regularización de construcciones existentes, a incorporar al régimen de la Ley 17.292, deberán adecuarse, en su formalidad, a los requisitos precedentemente expuestos que se carecieren, previo a la prosecución ó culminación del trámite, y habilitación en el presente régimen.
  
- ◆ Artículo 12°. Disposiciones particulares  
Las urbanizaciones emplazadas dentro del área de influencia territorial de la Ciudad de la Costa, contemplarán en sus edificaciones, parámetros normativos contenidos en la Ordenanza Marco de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de la Costa, en la medida de su consideración y contemplación, sin perjuicio de las restantes disposiciones municipales, generales, sobre edificaciones, alineaciones e instalaciones y particulares, contenidas en la Ordenanza de Clubes de Campo que rigen para la totalidad del territorio.