

## **Reglamentación Ley 17.292 urbanizaciones en propiedad horizontal**

**Artículo 1º.** A los efectos de la presente reglamentación, se definen a las urbanizaciones en propiedad horizontal en el marco de la Ley 17.292, como un complejo preferentemente turístico asociado a otros usos complementarios a ubicarse en áreas suburbanas preferentemente turísticas definidas en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, integrada por unidades independientes entre si, y dotado de espacios destinados a actividades turísticas, deportivas, culturales, sociales entre otros, integradas en una relación funcional y jurídica que lo convierta en un todo imprescindible. En ningún caso el área bruta total del padrón matriz será menor a 3 hectáreas.

Estas urbanizaciones están compuestas por un conjunto de parcelas que se ubican en un único y determinado espacio urbanizado a tal fin, con servicios propios y elementos de uso común como ser calles y espacios verdes.-

Se considerará como privada, atento a que los elementos comunes son exclusivamente de uso privado para los titulares de las distintas parcelas privativas, ligadas éstas por una serie de relaciones mutuas.-

Estas urbanizaciones se regirán por lo previsto en los Instrumentos Departamentales de Ordenamiento Territorial, así como otras normas vigentes en la materia. Requieren, además de las afectaciones previstas en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, el libramiento de las calles y espacios verdes al uso de todos los copropietarios del desarrollo.-

### **Artículo 2º. Objeto-Descripción-Modificación**

El objeto de las urbanizaciones en propiedad horizontal es el de brindar a los distintos titulares de dominio asociados, de las unidades comprendidas del conjunto descriptivo, la posibilidad de desarrollar actividades turísticas, sociales, culturales, recreativas y deportivas, reguladas por el correspondiente Reglamento de Copropiedad.

El destino de tales bienes no podrá ser modificado sin la iniciativa y aprobación, mediante mecanismos y mayorías especiales previstas en los documentos constitutivos correspondientes, sin perjuicios de la respectiva autorización Departamental, por medio de Resolución fundada del Sr. Intendente.

### **Artículo 3º. Permiso de Funcionamiento.**

Las autorizaciones para la instalación y construcción así como el funcionamiento posterior de las urbanizaciones será otorgada por la Intendencia de Canelones, a través de acto resolutivo correspondiente, así como otras autorizaciones que sean pertinentes frente a organismos públicos.-

### **Artículo 4º. Ubicación geográfica dentro del Departamento.**

Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial determinarán las áreas en que se pueden localizar urbanizaciones del tipo objeto de la presente reglamentación.

### **Artículo 5°. Espacios de uso común.**

Los espacios de uso común internos a la urbanización destinados a la vialidad y demás instalaciones de infraestructura, se regularán internamente, por lo establecido en la normativa en materia de fraccionamiento para la zona en que se implante, sin perjuicio de otros deberes territoriales que los Instrumentos de Ordenamiento Territorial dispongan.

### **Artículo 6°. Aprobación de la autoridad Departamental.**

En todos los casos el interesado deberá presentar "viabilidad de emplazamiento" o Programa de Actuación Integrada (PAI), según corresponda, ante la Intendencia de Canelones.

A todos los efectos del trámite, se considerará como un proyecto de Urbanización y no como un fraccionamiento común.-

En todas las etapas que exijan la participación de un técnico deberá presentarse firma responsable de Agrimensor y Arquitecto o Ingeniero Civil, con título habilitante expedido por la autoridad competente a nivel nacional.-

### **Artículo 7°. Responsabilidad del Titular y/o Interesado del emprendimiento.**

El titular y/o interesado asumirá formalmente ante la Intendencia de Canelones la responsabilidad de:

1. Realizar a su costo las obras de infraestructura (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones y demás servicios) de acuerdo las normas que establezcan los Organismos Públicos competentes, de equipamiento turístico, social, deportivo y cultural comprendido en el proyecto presentado ante la Comuna, conforme a la etapabilidad aprobada en el marco del art. 6 del presente.
2. Presentar ante la Intendencia de Canelones el proyecto de Reglamento de Copropiedad, conforme a la Ley 17292.
3. Realizar las obras de infraestructura y el equipamiento turístico, social, deportivo y cultural comprendido en el proyecto presentado ante la Comuna, conforme a la etapabilidad del proyecto, aprobada en el marco de la viabilidad o PAI, debiendo iniciar las obras en un plazo de 12 meses a partir la aprobación del fraccionamiento y/o proyecto ejecutivo conforme en el marco de la normativa vigente.

### **Artículo 8°. Ejecución de obra por etapa.-**

La realización de las obras y fraccionamientos podrá realizarse en etapas, en cuyo caso la pertinente solicitud deberá establecer el alcance de cada una de ellas, en cuanto a su duración en el tiempo y/o metros cuadrados constituidos, así como cualquier otro parámetro que la Intendencia de Canelones entienda pertinente conocer, lo que será objeto de la reglamentación pertinente.-

En cualquier caso cada etapa deberá contar con los servicios de infraestructura suficiente, a criterio de la Intendencia de Canelones, para apoyar el sector en funcionamiento.-

### **Artículo 9°. Caducidad de la autorización de construcción.-**

La Administración podrá rever la respectiva autorización oportunamente otorgada para la construcción de la urbanización, previa notificación al técnico gestionante:

- 1.** Si transcurridos los plazos establecidos en la etapabilidad aprobada contados a partir de la notificación al interesado de la autorización de construcción, no se verificaran las mismas en un porcentaje mínimo del 30% de las obras proyectadas y aprobadas por la Comuna en dicho permiso.-
- 2.** Verificada la realización del mínimo referido correrá un nuevo término de un año contado a partir de la fecha de verificación de las obras, debiendo integrarse otro 30%, del proyecto original.-
- 3.** Si las obras no se realizan en el plazo del cronograma de obra proyectado y aprobado por la Comuna, salvo causas supervenientes de fuerza mayor, debidamente acreditadas ante la autoridad municipal.-

### **Artículo 10°. Normas de presentación.**

El titular deberá presentar "viabilidad de uso" , a excepción de aquellos casos en que el proyecto se hubiera estudiado de manera pormenorizada en un Programa de Actuación Integrado de acuerdo en lo previsto en la Ley 18.308.

El trámite de consulta previa deberá contener la siguiente documentación:

- 1.** Plano de ubicación que relacione la urbanización en estudio a la estructura física de la zona (estructura vial) así como con otras urbanizaciones existentes y demás características de interés.
- 2.** Estudio de impacto de tránsito
- 3.** Estudio ambiental e hidráulico
- 4.** Plano de curvas de nivel, del terreno natural tomadas cada metro y el anteproyecto de su modificación.
- 5.** Estudio de las características del suelo y del subsuelo y la consiguiente factibilidad de las obras proyectadas (, forestación, incidencias en general, elementos patrimoniales, etc.).
- 6.** Plano de usos del suelo.
- 7.** Anteproyecto de la construcciones a realizar.
- 8.** Plano de afectaciones urbanísticas
- 9.** Anteproyecto de las diferentes obras de infraestructura (saneamiento, provisión y distribución de agua potable, energía eléctrica, vialidad y demás servicios) debiéndose adjuntar certificado probatorio de los Organismos Públicos competentes respecto a que están en condiciones de prestar los servicios cuando corresponda.
- 10.** Plan general y planos de ubicación de la forestación y parquización mínima proyectada, dentro de la normativa Municipal vigente y la Ordenanza Forestal.
- 11.** Memoria descriptiva de las construcciones e instalaciones a realizar, detallando materiales, componentes, etc.
- 12.** Memoria económica de la Propuesta, donde se establezca además de los montos de inversión , memoria de comercialización de los lotes.
- 13.** Reglamento de copropiedad.
- 14.** De corresponder cálculo de valorización por cambio de categoría de suelo o mayor aprovechamiento.
- 15.** Propuesta de espacios públicos a ceder

### **Artículo 11°. Proyecto definitivo.**

Aprobada por la autoridad municipal competente, la consulta previa referida en el artículo anterior, o en su defecto el Programa de Actuación Integrada, el proyecto definitivo se deberá ajustar a las disposiciones y trámites que se refieren seguidamente:

- 1.** Las construcciones edilicias deberán tramitarse en la forma usual establecida, en un todo de acuerdo a lo que dispone la normativa vigente en la materia.
- 2.** Las obras de infraestructura, deberán tramitarse en la forma usual establecida, de acuerdo a los criterios y disposiciones internas de las Oficinas Técnicas competentes en cada caso.

### **Artículo 12°. Normas de Edificación.**

Las construcciones se registrarán por las siguientes normas:

- 1.** El área mínima de las unidades de propiedad individual se registrarán por lo que determinen los Instrumentos de Ordenamiento Territorial,
- 2.** En cada unidad, se permitirá solamente una única unidad locativa y sus accesorios relacionados en el literal anterior o equipamientos colectivos, la que se registrará en cuanto a los aspectos técnicos constructivos, por la Ordenanza General de Construcciones vigentes. La altura máxima de construcción permitida y autorizable será según lo previsto en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, los que se medirán trazando una línea horizontal imaginaria sustentada en dos puntos de apoyo verticales, ubicables, el primero en el medio de la calle frontal a la unidad y el segundo punto medio del fondo de la misma lindante con la unidad vecina.
- 3.** No se aprobará ningún proyecto de construcción sin que se hayan verificado en el predio respectivo las plantaciones arbóreas objeto de las reservas mínimas forestal prevista en la Ordenanza Forestal vigente. Asimismo las áreas destinadas a infraestructura turística, deportiva, cultural, recreativa, social, etc. deberán contar con dicho mínimo de plantaciones, así como su mantenimiento adecuado y reposición que permita dar cumplimiento a la referida norma departamental.-

### **Artículo 13°. Obras de infraestructura.**

El dimensionado de las obras de infraestructura a proyectar, deberá asegurar con solvencia, los requerimientos mínimos previsibles, para una totalidad de ocupación plena de las unidades resultantes del proyecto de urbanización.-

Asimismo garantizar los requerimientos de las áreas comunes. Tanto el dimensionado como las condiciones técnicas de construcción se regularán lo que establezcan los Organismos Técnicos competentes en cada caso.-

### **Artículo 14°. Agua potable.**

La provisión y aseguramiento de la misma, se proyectará y realizará de acuerdo a las disposiciones establecidas por OSE, para los conjuntos habitacionales, sin perjuicio de las modificaciones y/o adaptaciones que el Ente autorice especialmente para cada caso y bajo su responsabilidad.-

En caso de suministro mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red, deberán contar con la autorización y aprobación

definitiva de dicho Ente o quien tenga competencia sobre el tema en la oportunidad.-

#### **Artículo 15°. Energía Eléctrica.**

La provisión y el mantenimiento de los transformadores de Energía Eléctrica, así como las instalaciones respectivas deberán ser aprobadas por UTE, y bajo su normativa específica.-

Se exigirá la iluminación adecuada, según la reglamentación que efectúe la Intendencia de Canelones, de todas las vías de circulación de la totalidad de la urbanización.-

#### **Artículo 16°. Saneamiento.**

Se exigirá siempre conexión a red de saneamiento en las zonas que los Instrumentos de Ordenamiento así lo determinen. Ante la imposibilidad de acceder al saneamiento, se exigirá las soluciones de tratamiento de las aguas, conforme a la normativa vigente y las autorizaciones correspondientes.

#### **Artículo 17°. Residuos.**

En todos los casos y sin excepción, en que no exista en la zona de la urbanización, servicio de recolección de residuos, la Intendencia podrá exigir al titular de la urbanización, y los titulares de las diferentes unidades en forma solidaria e indivisible, realizar a su costo la correcta disposición final de residuos, asegurando, también la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, insectos, roedores, contaminaciones de napas) haciéndose cargo asimismo de las actividades de los terceros que a tales efectos, éstos contraten. La disposición y manejo de los mismos deberá contar con la aprobación de las autoridades competentes.

#### **Artículo 18°. Trazado de calles públicas y circulaciones internas**

Para las calles públicas Se deberá tener en cuenta el trazado de las existentes o proyectadas en el área de implantación del emprendimiento, a efectos de garantizar una adecuada interconexión, considerando las previsiones establecidas en los Instrumentos de Ordenamiento territorial

El ancho de la calle no podrá ser inferior a 17 metros, de acuerdo a la normativa vigente.

Las calles internas deberán asegurar que el futuro trazado permita su transitabilidad permanente y un escurrimiento de las aguas.

Las vías secundarias de acceso a las unidades deberán terminar en "cul de sac" que garanticen un buen retorno de los vehículos, previéndose un diámetro mínimo de 22 metros, de acuerdo a la Ordenanza de Subdivisión de tierras. Igualmente deberán preverse circulaciones peatonales que no interfieran con las vehiculares, adecuadamente pavimentadas para garantizar su transitabilidad en todo momento.-

#### **Artículo 19°. Acceso .**

El acceso de particulares a la urbanización y a las instalaciones turísticas, deportivas, sociales o culturales, estará regulado por el reglamento de copropiedad, sin perjuicio del acceso, en el uso de sus funciones específicas, de los representantes de los Organismos Públicos y/o privados con competencia

en la materia, destinados al contralor y vigilancia de los diferentes servicios e instalaciones existentes.-

Se cuidará destinar áreas de estacionamiento y ubicación de vehículos y maquinarias utilizados por estos en sus tareas, buscando no entorpecer el normal desarrollo de las actividades de la urbanización.-

**Artículo 20.** En aquellos vacíos urbanos cuyas dimensiones se encuentren entre 10.000 y 20.000 MC se podrá fraccionar en UPH en función de una mejora de la estructura territorial y siempre que se asegure la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto del fraccionamiento, requieren además de las afectaciones previstas en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, el libramiento de las calles y espacios verdes al uso de todos los copropietarios del desarrollo.-