

DISPOSICIONES MUNICIPALES

Decreto de la Junta Departamental de Montevideo, No. 5644

Se establecen dentro del Departamento, las zonas, sus condiciones, área total edificada, alturas fijas, superficies de viviendas, garajes, condiciones higiénicas de los edificios, condiciones constructivas, obras sanitarias, ascensores, habilitación de edificios existentes, etc.

La Junta Departamental de Montevideo,

DECRETA:

OBJETO

Artículo 1.º Todos los edificios que se construyan dentro del régimen de la Ley N.º 10.751, deberán ajustarse en general a las leyes y ordenanzas vigentes sobre construcción de edificios, y en particular a las disposiciones que establece esta reglamentación.

ZONAS

Artículo 2.º A los efectos de la aplicación de esta reglamentación se establecen en el Departamento de Montevideo, las siguientes zonas dentro de las cuales podrán construirse edificios con el propósito de ser fraccionados por pisos o departamentos, en las condiciones que se fijan más adelante.

Los límites de las zonas son los que se definen a continuación y se señalan en el plano respectivo:

Zona Z I: Limitada por la Bahía, el Río de la Plata y el Bulevar Artigas.

Zona Z II: Que comprende toda la extensión de la zona urbana, con excepción del área de la zona Z I.

Zona Z III: Que comprende todas las zonas suburbanas del Departamento.

CONDICIONES EN LAS ZONAS

Artículo 3.º Mientras no se apruebe una Ordenanza que ordene y recopile las disposiciones en vigor y — o a crear — para todo el Departamento de Montevideo en cuanto a altura de los edificios, los que se construyan en las zonas establecidas por el Art. 2.º, deberán ajustarse a las condiciones máximas siguientes:

ZONA	AREA TOTAL EDIFICADA
Z I	6 S
Z II	4 S
Z III	1 S

Siendo S la superficie del predio en el cual se construye el edificio.

El área edificable por pisos será la establecida por la ordenanza de Amanzanamiento y Fraccionamiento de Tierras (Decreto N.º 5330) (1), pero en ningún caso podrá ser mayor del 80 % de la superficie del terreno cuando se trate de edificios para vivienda y del 90 % en los edificios destinados a escritorios.

En la zona Z I, cuando la planta baja del edificio esté destinada a locales de comercio, negocios, depósitos, garajes o usos similares, podrá utilizarse con edificación la totalidad del predio.

Se entenderá por "área total edificada" la suma de las superficies parciales de locales, entresuelos, pórticos, circulaciones, sección horizontal de muros y tabiques que componen los pisos de un edificio.

(1) Promulgado con fecha 15 de enero de 1947.

AUMENTO DEL AREA TOTAL EDIFICADA

Artículo 4.º Los edificios que se construyan dentro de la zona Z II, dispondrán de un aumento del área total, cuando la construcción se realice en predios que tengan las siguientes dimensiones:

AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	AREA TOTAL EDIFICABLE
1.000 m ²	25 mts.	6 S

En las zonas Z I y Z II, los edificios que se construyan en predios totalmente rodeados por vías públicas, dispondrán de un aumento en el área total edificable la que podrá llegar hasta un máximo de 8 S.

EDIFICIOS CON ALTURAS FIJAS Y OBLIGATORIAS

Artículo 5.º Los edificios que se construyan en predios con frente a vías públicas para los cuales rijan alturas fijas de edificación, deberán cumplir con las alturas establecidas sin tener en cuenta el área total edificable que fija el Artículo 3.º.

SUPERFICIES DE VIVIENDAS

Artículo (6.º) Las viviendas que constituyan dentro de los edificios unidades independientes para ser enajenadas de acuerdo a la Ley, deberán tener una superficie edificada mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m²) cada una.

Esta superficie será la comprendida entre los ejes de los muros perimetrales de la vivienda.

Las dimensiones de los locales de las viviendas deberán ajustarse a lo que establecen las ordenanzas respectivas.

GARAJES EN LOS EDIFICIOS

7.º Mientras no se apruebe una Ordenanza que ordene

y recopile las disposiciones en vigor y — o a crear — para todo el Departamento de Montevideo, en cuanto a la previsión de garajes en los edificios, los que se construyan dentro de la zona Z I con un área total edificada superior a 2.000 m², deberán disponer en el mismo edificio de un local para garaje con una superficie equivalente a un 60 % del área del predio, incluyendo el área destinada a circulaciones y servicios.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.º Las superficies, dimensiones, condiciones de iluminación y ventilación de los patios, habitaciones y locales de los edificios, deberán ajustarse a lo que al respecto establece la Ordenanza de Higiene de la Vivienda que entrará en vigor el 1.º de enero de 1948.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 9.º Los entresijos y techados de esta clase de edificios deberán construirse con material incombustible.

Los edificios que tengan más de tres pisos deberán tener obligatoriamente estructura de material incombustible.

Los diversos departamentos de cada piso deberán aislarse por muros divisorios de 0.25 cms. de espesor mínimo o por tabiques dobles, que formen en conjunto un espesor igual.

Los entresijos deberán estar contruídos con bovedillas, lozas huecas u otros sistemas similares, o en su defecto sobre la loza simple de cemento armado se dispondrá una capa de material anti-sonoro para asegurar iguales condiciones.

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 protegerlos en forma que se impida la propagación de los ruidos.

OBRAS SANITARIAS

Artículo 10.º Las instalaciones sanitarias se ajustarán a las ordenanzas en vigor en lo que le son aplicables y a las disposiciones siguientes:

Inciso 1.º CAÑERÍAS 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 horizontales o verticales o accesorios de uso común podrán ir solamente por patios, corredores o locales de propiedad común. El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dichas 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 bocas de acceso a las cañerías, tapas de sifones, etc., no podrán estar ubicadas en los entresijos.

Inciso 2.º CUARTOS DE BAÑO. — Todos los cuartos de baño o locales con instalación de agua caliente no centralizada, estarán provistos de un tubo de suficiente capacidad 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 en 1.20 mts. la azotea más alta del edificio en una zona circular de radio 2.50 mts. Podrá utilizarse un solo conducto para evacuar los gases de combustión de varios locales, pero en este caso él será dotado de un extractor mecánico.

Inciso 3.º VENTILACIONES. — El tubo de ventilación para el colector público podrá ir adosado a la fachada del edificio en el interior del mismo. En este último caso sólo podrá emplazarse en cada piso en locales de propiedad común.

Inciso 4.º DEPOSITOS DE AGUA POTABLE. — a) Los tanques y equipos de bombeo, depósitos de reserva, 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 la responsabilidad del administrador del edificio. — b) Cuando, de acuerdo con el principio establecido en la Ordenanza de Obras Sanitarias, la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a 4.000 litros deberán estar divididos en dos partes iguales por medio de un tabiqué

interior en forma tal, que pueda practicarse la limpieza de uno de los compartimientos 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 tapa de cierre estando situada debajo del nivel del agua. — c) La ventilación se asegurará por medio de un caño de 0.025 mts. de diámetro, ubicado en la parte superior, curvado hacia abajo y protegida su boca con tela metálica. Salvo casos especiales que autorice la oficina competente, queda prohibido establecer en los depósitos caños de desborde. — d) Los depósitos llevarán en su parte superior y cerca del dispositivo de alimentación, una tapa de 0.25 m. por 0.25 m. sellada y precintada por la Dirección de Saneamiento y que solamente podrá abrir el inspector de Obras Sanitarias o funcionario técnico debidamente autorizado, para comprobar el estado de limpieza del depósito y la calidad del agua o extraer muestras para su análisis. Cuando por razones de fuerza mayor el administrador del edificio se vea obligado a remover la tapa del depósito, dará aviso a la Oficina dentro de las veinticuatro horas para que sea repuesto el precinto.

ASCENSORES

Artículo (11) En los casos de edificios que se construyan en el futuro con arreglo a la Ley N.º 10.751, regirán todas las disposiciones relativas a la Ordenanza sobre Ascensores y Montacargas y además la siguiente: El Administrador reemplazará al propietario en todas las diligencias previstas en esta Ordenanza:

Hay obligación de comunicar las designaciones de Administrador dentro del plazo de 15 días.

TRAMITACION MUNICIPAL

Art. 12. Los planos de los proyectos de los edificios destinados a ser fraccionados por pisos o departamentos, se presentarán en la misma forma que los permisos de edificación corrientes, debiendo destacarse en la carátula de las diferentes carpetas exigidas, la siguiente titulación: EDIFICIO A CONSTRUIRSE DE

ACUERDO A LA LEY N.º 10.751. Además de los planos de ubicación y de los edificios deberá presentarse un plano de distribución y señalamiento con los diferentes pisos o departamentos destinados a ser vendidos separadamente y con indicación de las medidas lineales y superficiales de cada fracción y su ubicación dentro del piso correspondiente del edificio.

Este plano deberá estar dibujado a la escala de 1:200 y se presentará un original en tela y una copia del mismo en cada carpeta.

HABILITACION DE EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 13. Para los edificios construídos con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, o aquellos que su solicitud de permiso de edificación se hubiese presentado dentro de un plazo a vencer a los 80 días posteriores a la promulgación de esta reglamentación, se admitirá sean fraccionados de acuerdo al régimen fijado por la ley N.º 10.751, siempre que los aspectos de los mismos no se aparten de las especificaciones de este Decreto.

Esta autorización será concedida por resolución de la Intendencia Municipal.

Art. 14. Comuníquese.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental, a 11 de Setiembre de 1947.

A. Lamboglia de las Carreras
Secretario General.

Ignacio Bazzano
Presidente.

Intendencia Municipal de Montevideo

Montevideo, setiembre 24 de 1947.

VISTO: el Decreto N.º 5644 de la Junta Departamental, relativo a la Reglamentación para la edificación sobre propiedad horizontal.

El Intendente Municipal de Montevideo

RESUELVE:

Promúlgase, hágase saber a la Junta Departamental, publíquese, transcribáse, con agregación de antecedentes, al Departamento de Arquitectura, comuníquese a la Comisión Especial que estudia el ordenamiento de las disposiciones municipales, e incorpórese al Registro correspondiente.

Andrés Martínez Trueba
Intendente.

Miguel A. Clavelli
Secretario.
