



Junta Departamental de Colonia

Publicación Oficializada
según Decreto 043/2009

ALTURA DE EDIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE COLONIA

AÑO: 1979

LA JUNTA DE VECINOS DE COLONIA ACUERDA Y DECRETA:

Artículo 1º. En los predios ubicados en la zona urbana y sub-urbana de la ciudad de Colonia, que no cuenten con red de saneamiento no podrá edificarse un área cubierta que exceda un valor de 0,40 de la superficie del mismo, cuando el edificio tenga como destino principal el de habitación.

Artículo 2º. Los edificios a construir en predios ubicados en la ciudad de Colonia, que cuenten con red de saneamiento y agua potable, y que tengan como destino principal el de habitación, contando con 4 o más niveles (P.B., 1º, 2º, 3º pisos) medidos a partir de un cero, que se tomará en el punto medio del predio sobre la línea del cordón de vereda, deberán ajustarse a las siguientes especificaciones:

a) El área máxima de edificación será igual a 4 (cuatro) o 4,6 (cuatro con seis) veces el área del predio.

b) dicho factor de edificación máxima será la sumatoria de los factores de edificación de cada una de las plantas edificadas, ajustándose al siguiente criterio, con excepción de los predios frentistas a Gral. Flores.

b. 1) El factor de edificación por planta alta se calculará dividiendo el área total edificada por planta entre el área total del predio. El valor así obtenido, en caso de ser inferior a 0,36 se computará como 0,36. Cuando es mayor o igual a 0,36 se toma el valor obtenido.

b. 2) El factor de edificación de planta baja se calculará dividiendo el área cubierta de uso privado (no considerando el área cubierta correspondiente a aleros y porches) entre el área total del predio. Cuando el valor así obtenido es menor o igual que 0,36, 0,36 es el factor de edificación de planta baja, cuando dicho valor supera la cifra 0,36 se multiplicará el valor hallado por 1,3 siendo el valor obtenido el factor de edificación de planta baja.

b. 3) Para los casos en que el segundo nivel (1er. piso) se edifique con voladizos sobre la línea de edificación cuyo máximo será 1,35 mts. para calle de 17 mts. se gozará de la posibilidad de llegar a un factor de edificación total de 4,3 (cuatro con tres) debiendo usarse la diferencia de 0,3 solamente en el primero y segundo niveles (0,15 por nivel).

c) Los edificios a construirse frentistas a General Flores tendrán un factor de edificación máxima de 4 (cuatro) o 4,6 (cuatro con seis) según los casos.

c. 1) El factor de edificación de plantas altas a partir del cuarto nivel inclusive, se calculará por el procedimiento indicado en b. 1) con igual valor mínimo.

c. 2) El factor de edificación para el segundo y tercer nivel, se calculará por el procedimiento indicado en b. 1) con igual valor mínimo, gozando para los casos en que ambas plantas altas se edifiquen con voladizos sobre la línea de edificación de 1,5 mts. de la posibilidad de llegar a un factor de edificación total igual a 4,6 (cuatro con seis) debiendo usarse la diferencia de 0,6 (cero con seis) solamente en los tres primeros niveles, 0,2 por nivel.



Junta Departamental de Colonia

d) Las plantas altas a partir del tercer nivel inclusive, en general, y el cuarto nivel para los edificios frentistas a Gral. Flores deberán dejar un retiro en todas sus caras (frente, fondo y laterales) igual al lado mínimo exigido en la Ordenanza vigente para patios principales.

e) En la zona comprendida entre la calle Ituzaingó y el Río de la Plata, no se autorizará edificación en altura que supere el número de los niveles, y/o nueve metros, dejándose expresa constancia de que cada caso será estudiado en particular.

f) En la zona comprendida entre calles Ituzaingó, W. Barbot y Río de la Plata, las construcciones podrán tener hasta 3 niveles con un factor de Ed. máxima de 1,08 (uno con cero ocho) y 1,53 (uno con cincuenta y tres) excepto para Gral. Flores que estos factores serán 1,08 (uno con cero ocho) y 1,68 (uno con sesenta y ocho) en caso de acogerse a lo establecido en c. 2 y con las alturas que establece la Ordenanza vigente.

g) Cuando el área edificada en los tres primeros niveles (P.B., 1º, y 2º piso) se destine exclusivamente a un fin ajeno al de habitación con excepción de los accesos a las viviendas, se tomará como factor de edificación a los efectos de esta norma, los valores 0,36, para cada una de dichas plantas y 0,56 (0,36 más 0,2) para los edificios frentistas a Gral. Flores. Dichas plantas podrán edificarse de acuerdo a las normas ya vigentes en la I.M.C. sobre ocupación de predios.

h) El área edificada que se construya por debajo del cero establecido en el numeral 2º no se computará a efectos de la evaluación del Factor de edificación máxima.

Artículo 3º. Las disposiciones de la presente Ordenanza rigen también para los expedientes de edificación, en trámite.

Artículo 4º. Comuníquese e insértese en el Libro de Leyes de la Junta de Vecinos.

SALA DE SESIONES de la Junta de Vecinos a treinta de Noviembre de mil novecientos setenta y nueve.

Dr. ARNOLDO KARLEN,
Presidente.

EDUARDO A. PUPPO,
Jefe de Primera.