



Publicación Oficializada
según Decreto 043/2009



Junta Departamental de Colonia

PROPIEDAD HORIZONTAL

AÑO: 1956

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE COLONIA ACUERDA Y DECRETA:

Artículo 1°. Todos los edificios que se construyan dentro del régimen de la Ley N° 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.

Artículo 2°. Las zonas dentro de las cuales podrán construirse edificios con el propósito de ser fraccionados por pisos o departamentos serán las zonas urbanas, suburbanas y de interés turístico de las diversas localidades del Departamento.

Artículo 3°. Los edificios que se construyan en las zonas indicadas en el Art. 2°, deberán ajustarse a las condiciones máximas siguientes:

ZONA	ÁREA TOTAL EDIFICADA
------	----------------------

Urbana	4 - S
--------	-------

Suburbana	2 - S
-----------	-------

Interés Turístico	1 - S a 4 - S, según su importancia por las obras de urbanización efectuadas en la misma. S representa la superficie del predio en el cual se construye el edificio. El área edificable por piso no será nunca mayor al 80% de la superficie del predio, cuando se trata de edificios para vivienda, y del 90% en los edificios destinados a comercios y escritorios.
-------------------	---

Cuando en un predio esquina, se construya un edificio cuya planta baja esté destinada a locales de comercio, depósitos, garages, o usos similares, podrá utilizarse con edificación, para esa planta, la totalidad del predio.

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

En la determinación de las áreas edificadas no se computarán los siguientes elementos del edificio:

a) Tanques de agua y chimeneas.

b) Cuartos de máquinas de ascensores.

c) Porterías y locales de habitación del portero.

d) Balcones abiertos y terrazas.

e) Huecos de ascensores.

f) Plantas establecidas por debajo del nivel de la acera que no pueden tener otro destino que de garages, depósitos, subsuelos de locales comerciales o dependencias de instalaciones del edificio.

Artículo 4°. 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 6 S.

Artículo 5°. Los edificios que se construyan en predios con frentes a vías públicas para los cuales rijan alturas fijas y/o máxima deberán cumplir con las alturas establecidas sin tener en cuenta el área total edificable que fija el Art. 3°.

Artículo 6°. 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 sesenta metros (60) cuadrados cada una. Esta



Junta Departamental de Colonia

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.

Artículo 7°. Las superficies, dimensiones, condiciones de ventilación e iluminación de los patios, habitaciones y locales de los edificios, deberán ajustarse a lo que al respecto establezca la ordenanza de edificación vigente en el momento de la construcción.

Artículo 8°. Los entre-pisos 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 25 cm. de espesor mínimo o por tabiques dobles, que formen en conjunto un espesor igual.

Los entre-pisos deberán estar contruidos con bovedillas, losas huecas u otros sistemas similares, o en su defecto sobre la losa simple de cemento armado se dispondrá una capa de material antisonoro 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 protegerlas en forma que se impida la propagación de los ruidos.

Artículo 9°. Las instalaciones sanitarias se ajustarán a las ordenanzas en vigor en lo que le son aplicables y a las disposiciones siguientes:

Inciso 1°) 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 la 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 entre-pisos.

Inciso 2°) Todos los cuartos de baños 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 1m20 la azotea más alta del edificio en una zona circular de 2m50 de radio. Podrá utilizarse un solo conducto para evacuar los gases de combustión de varios locales, pero en este caso será dotado de un extractor mecánico.

Inciso 3°) 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 la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias Domiciliarias, la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a 4.000 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



Junta Departamental de Colonia

compartimientos mientras se atiende el servicio con la reserva acumulada en el otro.

A este 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 protegido 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 X 0.25 sellada y precintada por la Dirección de Obras y que solamente podrá abrir un 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 24 horas, para que sea repuesto el precinto.

Artículo 10º. En los casos de edificios que se construyan en el futuro con arreglo a la Ley N° 10.751, regirán todas las disposiciones relativas a la Ordenanza sobre Ascensores y Montacargas del Departamento de Montevideo.

Artículo 11º. Los planos 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 las carátulas de las diferentes carpetas exigidas, las siguientes titulaciones: EDIFICIO A CONSTRUIRSE DE ACUERDO A LA LEY N° 10.751. Además de los recaudos exigidos, se agregarán:

1) Plano de mensura y deslinde del predio y plano de fraccionamiento por pisos o departamentos.

2) En el plano de mensura constará:

a) Zona de ubicación del inmueble y características de la misma.

b) Registro de la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales, u Oficina Departamental de Catastro del Departamento.

c) Superficie total del predio según plano de mensura y deslinde.

d) Superficie total a edificarse (la correspondiente a cada piso o departamento y la destinada a garages, cuando corresponda).

3) Al solo efecto de la inscripción por primera vez de un título en el Registro de Traslaciones de Dominio para un piso o departamento comprendido en las disposiciones de la Ley N° 10751, se aprobará en forma condicionada el fraccionamiento del inmueble que integran tales unidades, aún cuando éste no haya sido habilitado.

4) Este fraccionamiento será ratificado, recibiendo la aprobación definitiva, al habilitarse el inmueble como consecuencia de aprobarse su inspección final.

5) La aprobación definitiva del fraccionamiento a que se hace referencia en el apartado anterior, se gestionará ante la Dirección de Obras Municipales y seguirá el trámite de los fraccionamientos ordinarios, debiendo establecerse las disposiciones especiales siguientes:

a) Agregación del permiso de construcción correspondiente, que será provisto por la propia Dirección de Obras Municipales.

b) Los gestionantes deberán presentar tres (3) carpetas completas con los planos del inmueble. Las tres en tela transparente, en una tinta, con los signos convencionales correspondientes, una de las cuales se devolverá al interesado para su uso, otra que se entregará a la Dirección General de Catastro u Oficina Departamental de Catastro, para su archivo y otra que quedará archivada en la Dirección de Obras Municipales.



Junta Departamental de Colonia

c) Estas carpetas contendrán: el o los planos de fraccionamiento respectivos con las siguientes especificaciones:

I) Número del permiso de construcción.

II) Ubicación de cada unidad, según el plano de mensura y deslinde, con todos los detalles contenidos en él.

III) Ubicación de cada unidad vertical referida al nivel fijado por la Dirección de Obras para el edificio.

IV) Número de orden de cada piso o departamento.

V) Deslinde y mensura de los bienes de propiedad individual y comunes, acotando sus límites perimetrales con aproximación de un centímetro.

VI) Ancho de los muros perimetrales, que separan los diferentes dominios.

VII) Superficie total edificada y la del correspondiente departamento o piso.

VIII) Área destinada a garage común o individual, según los casos.

IX) Los planos a que se refieren los incisos II) y III), se ajustarán a las escalas legales (1/1, 1/a, 1/4, 1/5, 1/10) y sus submúltiplos, y los de los incisos V y VI a la escala de 1/100.

Artículo 12°. La arquitectura del edificio deberá poseer una unidad en la composición de todos los elementos del conjunto, la que deberá ser mantenida y respetada cuando se agreguen elementos decorativos o accesorios, o cuando se solicite modificar la disposición de alguna de las partes del mismo.

Artículo 13°. Para los edificios construidos con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, se admitirá sean fraccionados de acuerdo al régimen fijado por la Ley N° 10.751, siempre que los aspectos de los mismos, que se aparten de las especificaciones de este Decreto, no comprometan los fines perseguidos con su aprobación, ni constituyan la mayoría de los que regulan la edificación.

Esta autorización será concedida por resolución del Concejo Departamental, previa información de la Oficina Técnica correspondiente.

Artículo 14°. Comuníquese e insértese en el Libro de Decretos de la Junta Departamental.

SALA DE SESIONES de la Junta Departamental a veintidós días del mes de febrero de mil novecientos cincuenta y seis.

Ing. Agr. HORACIO A. BIANCHI,
Presidente.

FRANCISCO LEGUISAMO,
Secretario.



Junta Departamental de Colonia

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 3º Y 6º DEL DECRETO SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

AÑO: 1968

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE COLONIA ACUERDA Y DECRETA:

Artículo 1º. Modifícanse los artículo 3º y 4º del Decreto sobre Propiedad Horizontal, del 9 de febrero de 1956, promulgado por el Departamento Ejecutivo el 20 de marzo del mismo año, los que quedarán así redactados:

"Artículo 3º. Los edificios que se construyan en las zonas indicadas en el Artículo 2º, deberán ajustarse a las condiciones máximas siguientes:

ZONA	ÁREA TOTAL EDIFICADA
Urbana	6 - S
Suburbana	3 - S
Interés Turístico	1 - S a 4 - S (según su importancia por las obras de urbanización efectuadas en la misma).

S representa el área del predio en el cual se construye el edificio. El área edificable por piso no será, en general mayor al 80% (ochenta por ciento) del área del predio, cuando se trate de edificios para vivienda, y del 90% (noventa por ciento) en los edificios destinados a comercios o escritorios.

Cuando en un predio esquina, se construya un edificio cuya planta baja esté destinada a locales de comercio, depósitos, garages, o usos similares, podrá utilizarse con edificación, para esa parte, la totalidad del predio y tratándose de viviendas el área máxima edificable por piso no excederá del 90% (noventa por ciento).

Se entenderá por área total edificada la suma de las áreas parciales de locales, entre suelos, pórticos, circulaciones, sección horizontal de muros y tabique que componen los pisos de un edificio.

En la determinación de las áreas edificadas no se computarán los siguientes elementos del edificio:

- a)** Tanques de agua y chimeneas.
- b)** Cuartos de máquinas y ascensores.
- c)** Porterías y locales de habitación del portero.
- d)** Balcones abiertos y terrazas.
- e)** Huecos de ascensores.
- f)** Plantas establecidas por debajo del nivel de la acera que no pueden tener otro destino que de garages, depósitos, subsuelos de locales comerciales o dependencias de instalaciones del edificio.

Artículo 6º. Los departamentos que constituyan dentro de los edificios unidades independientes para ser enajenados de acuerdo a la Ley, deberán tener un área edificada mínima de cuarenta metros (40) cuadrados cada una.

Ésta área 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".



Junta Departamental de Colonia

Artículo 2º. Comuníquese, publíquese e insértese en el Libro de Decretos de la Junta Departamental.

SALA DE SESIONES de la Junta Departamental, a catorce de marzo de mil novecientos sesenta y ocho.

LEANDRO DE ESTEBAN GÓMEZ,
Presidente.

FRANCISCO LEGUÍSAMO,
Secretario.



Junta Departamental de Colonia

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13º DEL DECRETO SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

AÑO: 1974

Artículo modificado por el Artículo 1º del Decreto de Ampliación Presupuestal de 1974

LA JUNTA DE VECINOS DE COLONIA ACUERDA Y DECRETA:

Artículo 1º. Modifícanse los artículos 1º, 2º, 8º, 10º, 14º, 15º, 16º, 17º, 23º, 25º, 26º, 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º, 33º, 34º, 35º, 37º, 38º, 41º, 51º, 52º y 62º del Presupuesto Municipal vigente que quedarán así redactados:

(...)

Artículo 28º. *Agrégase al Artículo 13º de la Reglamentación del Decreto de fraccionamiento de edificios de propiedad horizontal del 20/3/956. Pagarán por cada unidad a fraccionarse un derecho por concepto de estudio de plano de \$15.000 (quince mil pesos). El mismo régimen se aplicará para todas las obras nuevas a construirse de acuerdo con la Ley Nº 10.751. Todo sin perjuicio de los derechos que correspondan según la Ordenanza sobre edificación y reedificación del 4/6/954".*

(...)

Artículo 4º. Comuníquese, publíquese e insértese en el Libro de Decretos de la Junta de Vecinos.

SALA DE SESIONES de la Junta de Vecinos, a veintitrés de julio de mil novecientos setenta y cuatro.

Dr. ARNOLDO KARLEN,
Presidente.

GLADYS MARTÍNEZ,
Secretaria.



Junta Departamental de Colonia

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13º DEL DECRETO SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

AÑO: 1975

Artículo modificado por el Artículo 20º del Decreto de Presupuesto Municipal 1975-1976

LA JUNTA DE VECINOS DE COLONIA ACUERDA Y DECRETA:

Artículo 1º. Modifícanse, ampliánse y deróganse las disposiciones presupuestales vigentes establecidas por los Decretos de esta Junta de Vecinos de 28/9/73 y 23/7/74, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes, manteniéndose todas las disposiciones Municipales que no se opongan a las presentes:

(...)

Artículo 20º. Agrégase al Artículo 13º de la Reglamentación del Decreto de fraccionamiento de edificios de propiedad horizontal del 20/3/956. "Pagarán por cada unidad a fraccionarse un derecho por concepto de estudio de plano de N\$ 30 (treinta nuevos pesos). El mismo régimen se aplicará para todas las obras nuevas a construirse de acuerdo con la Ley N° 10.751. Todo sin perjuicio de los derechos que correspondan según la Ordenanza sobre edificación y reedificación del 4/6/954".

(...)

Artículo 61º. Comuníquese, publíquese e insértese en el Libro de Decretos de la Junta de Vecinos.

SALA DE SESIONES de la Junta de Vecinos, a diez de julio de mil novecientos setenta y cinco.

Dr. ARNOLDO KARLEN,
Presidente.

GLADYS MARTÍNEZ,
Secretaria.