



Junta Departamental de Colonia

DECRETO Nº 023/2018

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE COLONIA

DECRETA:

Artículo 1º. Del ámbito de aplicación.-----

La presente Ordenanza será de aplicación dentro del perímetro del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento, definido por el eje de la calle Ituzaingó de Norte a Sur por el Este y el Río de la Plata por el Norte, Sur y Oeste.-----

Artículo 2º. De las autorizaciones.-----

Toda obra de edificación, sustitución, restauración o reacondicionamiento de elementos materiales existentes, ampliaciones, demoliciones y nuevos destinos que se proponga realizar en los inmuebles dentro del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento, deberán realizar la tramitación correspondiente en la Intendencia de Colonia, con consulta de viabilidad previa ante la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.-----

Artículo 3º. De los usos.-----

a - Los usos comerciales y administrativos se admitirán solamente en los predios ya autorizados con esos fines. Se consideran como tales los padrones que figuren con destino comercial o administrativo en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento y/o tengan Localización Comercial otorgada por la Secretaría de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Colonia desde el año 2000 en adelante. Solo podrán ser sustituidos por otros usos o actividades admitidos por la Intendencia de Colonia.-----

b - Se admitirán usos mixtos de vivienda permanente con actividad cultural y comercial siempre que se cumpla acumulativamente con las siguientes condiciones:-----

1 - El interesado deberá presentar una propuesta cultural y comercial que involucre los valores históricos de las construcciones existentes o a construir debiendo cumplir a tales efectos con las disposiciones de la Ley Nº 14.040 de fecha 20 de octubre de 1971 y encontrándose sujeto a las servidumbres y obligaciones establecidas en los artículos 8º, 9º y 10º de la Ley antedicha.-----

2 - Se deberá presentar un Plan de actividades y servicios que atienda fundamentalmente a valores culturales de la totalidad de la sociedad de Colonia, instrumentado en una "Memoria Explicativa circunstanciada del Proyecto y sus especificaciones". Se entiende por ello los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y habilidades propias de la sociedad que habita la región coloniense. Literatura, cine, pintura, gastronomía, artesanías, fotografía, música, teatro, etc., pueden ser motivo central del uso del espacio destinado a la difusión cultural, expresándose en la Memoria explicativa correspondiente cómo habrán de plasmarse materialmente tanto las actividades culturales como las comerciales que se prevean en el Plan.-----

3 - El interesado deberá presentar una propuesta de uso del espacio físico propio, no debiendo el uso cultural o comercial exceder en el interior de la



Junta Departamental de Colonia

vivienda del 40% (cuarenta por ciento) de la superficie edificada, no admitiéndose extender su funcionamiento al espacio público.-----

Se podrán admitir, para esos casos, un único baño para ambos sexos para uso del público dentro del área destinada al comercio, independiente del baño de la familia.-----

Lo establecido en el presente literal será de aplicación exclusivamente cuando el inmueble tenga uso mixto, no correspondiendo ser aplicadas sus disposiciones para otros usos.-----

c - No se autorizarán los siguientes usos comerciales en el Barrio Histórico:-----

a) Talleres de reparación de vehículos.-----

b) Depósitos y/o expendios de combustibles de cualquier tipo.-----

c) Sanatorios y locales complementarios a los mismos.-----

d) Garages para vehículos de alquiler: bicicletas, motociclos, motos, triciclos, y cualquier otro tipo de vehículo.-----

e) Discotecas o salas para baile.-----

f) Locales con juegos de esparcimiento o azar.-----

g) Garages colectivos.-----

h) Cualquiera de los establecimientos previstos en la Ley Nº 17.515 de 4 de julio de 2002.-----

i) Industrias y Supermercados.-----

j) Todo tipo de comercio que por sus características de instalación física y/o funcionamiento pueda resultar incompatible con los valores del Barrio Histórico a juicio del Equipo Director del Plan de Gestión.-----

Artículo 4º. De los usos comerciales del espacio público.-----

La colocación de mesas, sillas o cualquier otro tipo de equipamiento o elementos móviles, como anexo a restaurantes, casas de comidas, bares, confiterías, hoteles, residencias, etc., requerirán previa autorización de la Intendencia de Colonia.-----

Sólo podrán instalarse a título precario y revocable, por períodos máximos de 1 (un) año, pudiendo la autorización ser renovada por iguales períodos.-

El uso comercial del espacio público deberá realizarse de acuerdo a lo siguiente:-----

a) en ningún caso la disposición del equipamiento o elementos móviles podrá realizarse frente a otro predio que no sea el que solicita la correspondiente autorización.-----

b) el ancho de las veredas debe permitir un pasaje libre de 1 (un) metro, para circulación de personas en todo el largo de la vereda que se solicita ocupar.-----

c) se podrán colocar mesas y sillas solamente en las calles peatonales, utilizando hasta el eje de la calzada y frente al comercio que solicita la autorización.-----

d) las sillas, mesas y sombrillas utilizadas sólo podrán contener publicidad en un área máxima del 15% (quince por ciento) del área de la sombrilla.--- Las sombrillas o toldos serán de un solo color, mate (sin brillo y no fosforescente) y debe ser especificado su color en el momento de solicitar la autorización.-----

e) las sillas, mesas, sombrillas y los soportes de las mismas utilizados comercialmente deberán ser retirados totalmente durante el tiempo que el comercio permanece cerrado.-----



Junta Departamental de Colonia

f) sobre la calzada de las calles con pavimento original de piedra de cuña, solo se podrá colocar una línea de mesas frente al comercio habilitado, las que deberán ser de material que no dañe el pavimento. No se autoriza a colocar mesas, sillas, ni sombrillas en las calles De los Suspiros, De San Francisco, De Solís, De la Playa y Portugal en todas sus extensiones. No se autoriza a colocar mesas, sillas ni sombrillas en Plazas, Plazuelas, Plazoletas, en la calzada alrededor de la Plaza Mayor, ni en veredas con césped (sin pavimento).-----

g) queda prohibida la instalación de cualquier tipo de obstáculo, cartelería fija o móvil que con fines de promoción, delimitación de espacio, ornamentación o exhibición sean ubicados en cualquier calle dentro del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.-----

Artículo 5º. De los predios de máxima protección.-----

Los predios siguientes son considerados con la máxima protección y sólo se admitirán en ellos propuestas de restauración, mantenimiento y revalorización.-----

Padrones Nos., 7 - 30 - 35 - 38 - 39 - 44 - 45 - 83 - 84 - 85 - 93 - 96 - 109 - 118 - 125 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 133 - 137 - 159 - 175 - 179 - 180 - 191 - 192 - 193 - 224 - 226 - 239 - 243 - 6226 - 6227 - 6228 - 6229.-----

En estos inmuebles se deberá respetar íntegramente la existencia calificada, cuidando que los elementos arquitectónicos nuevos a incorporar no sean lesivos de la tipología, diseño y formalización del edificio a intervenir. En todos los casos, las intervenciones deberán ser de carácter reversible y mantener la armonía en cuanto a la forma, proporción, textura y colores existentes.-----

Artículo 6º. De los predios de sustitución total y obras nuevas.-----

En los padrones relacionados a continuación se admitirán sustituciones totales y construcciones nuevas en base a las referencias volumétricas y de formalización previstas en la presente Ordenanza.-----

Padrones 202 - 204 - 206 - 3501 - 10 - 164 - 123 - 1740, se autorizará una planta con un máximo de 4 m. de altura de pretil.-----

Padrones 2072 - 3502 - 4121 - 29 - 5745, se autorizarán 2 plantas con un máximo de 6 m. de altura de pretil.-----

Se deberá respetar el alineamiento frontal en el ancho total del predio. El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) no superará el 70%.-----

Toda obra nueva tendrá como finalidad la vivienda individual o colectiva.---

También se admitirán usos culturales y sus complementos.-----

Artículo 7º. De las propuestas especiales.-----

Las propuestas que se realicen en padrones localizados en las manzanas 203 (11 - 12 - 13 - 14 - 771) y 221 (127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133) estarán comprendidas en una propuesta tipológica, morfológica y de usos que deberá evaluar e incluir a los edificios linderos, abarcando el total de los predios mencionados.-----

Artículo 8º. De los retiros.-----

Los predios padrones 52 - 53 - 1750 - 54 - 2433 - 55 - 91 - 93 - 119 - 1737 - 123 son afectados por un retiro sobre el frente del Paseo de San Gabriel de 12 m.-----



Junta Departamental de Colonia

Artículo 9º. De los espacios públicos.-----

Los padrones Nos. 21 - 30 - 46 - 49 - 228 - 134 - 135 - 136 - 159 - 2419 - 172 - 171 están afectados como espacio público.-----

Artículo 10. De los predios restantes.-----

En los predios restantes se admitirán solamente sustituciones parciales que valoricen las existencias. Los mismos deberán respetar la altura de la construcción existente en la línea de edificación, no sobrepasándola.-----
Se deberá respetar la tipología arquitectónica y/o estructural original y las características dominantes de las fachadas. Se podrá incrementar el área de ocupación de la construcción en el predio siempre que no se sobrepase el 70% (setenta por ciento) de ocupación total del terreno.-----

Artículo 11. De la volumetría.-----

Toda inserción volumétrica deberá ser geométricamente simple, con recursos formales contemporáneos y armónica con su entorno inmediato. Solo se admitirán soluciones diferentes en los casos de galerías abiertas adosadas a la volumetría principal o pabellones exentos y abiertos. Los vanos serán rectangulares, con una proporción sensiblemente similar a 2 (dos) a 1 (uno), salvo que una situación especial requiera otra formalización.-----

En el caso de obra nueva por sustitución o ampliación parcial, la altura deberá respetar la de la edificación básica, pudiéndose rehacer la azotea de acuerdo a los criterios formales explicitados en la presente Ordenanza.-----

Artículo 12. De las alineaciones.-----

La línea de edificación será respetada en relación a sus linderos. Cuando estos tengan alineaciones diferentes se podrá adoptar una alineación que armonice una y otra.-----

Las azoteas, salvo en los casos de restauración, serán planas y deberán tratarse con materiales cerámicos opacos, baldosa de Pórtland, cemento alisado con juntas formando cuadrados o canto rodado.-----

En caso de reconstrucción de cubiertas con soluciones documentadas, el sistema constructivo y los materiales deberán ser similares a los originales. Toda obra arquitectónica deberá complementarse con el acondicionamiento del predio en su totalidad, incluidas las medianeras y la relación con el espacio público.-----

En todos los casos, en las soluciones de fachadas, el lleno deberá superar al vano en un porcentaje mínimo de 2 (dos) a 1 (uno), procurando que la proporción y formalización de los vanos respete la predominante en el entorno inmediato, realizando una propuesta de inserción en el tramo.-----

Artículo 13. De las terminaciones.-----

Las terminaciones deberán respetar las siguientes características:-----

a) En todos los paramentos externos nuevos: -Revoque, pintado a la cal, color en la gama de los pasteles, según paleta de colores existente en la Intendencia de Colonia.-----

b) En todos los paramentos externos existentes: -Revoque, pintado a la cal, color en la gama de los pasteles, según paleta de colores existente en la Intendencia de Colonia.-----

-Repintado de revoque que no tenga impermeabilización hidrófuga, se admitirá pintura impermeable, opaca y de color blanco.-----



Junta Departamental de Colonia

- Símil piedra en su original (mantener).-----
- Revoque tipo balai con mica, (hidrolavar, mantener sin pintar, impermeabilizante transparente mate).-----
- Piedra vista (mantener sin pintar).-----
- Ladrillo visto (mantener sin pintar, pintura a la cal color blanco, impermeabilizante transparente mate).-----

Artículo 14. De las demoliciones totales o parciales.-----

Las demoliciones totales o parciales (salvo las aprobadas en la tramitación normal), o casos justificados por razones de seguridad pública, deberán tener el dictamen favorable de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y la Intendencia de Colonia.-----

Artículo 15. Del control.-----

Corresponde a la Intendencia de Colonia, a través de la Dirección de Arquitectura, la vigilancia y control durante la ejecución de obras, así como del uso y destino de los inmuebles, con el fin de asegurar el cumplimiento de la presente norma, sin perjuicio de las facultades atribuidas a la Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación. En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos, obras y destinos se realizará mediante inspecciones periódicas, en el caso de obras será durante y después de la ejecución de las mismas, de lo cual se dejará constancia en Acta.-----

Artículo 16. De las prohibiciones en el ámbito de aplicación de esta Ordenanza.-----

- 1- Queda prohibido en todos los padrones el fraccionamiento o fusión con otro u otros, salvo aquellos que a juicio de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y la Intendencia de Colonia, sirvan para la reconstrucción del parcelario original del Barrio Histórico.-----
- 2- Queda prohibido el adosamiento de elementos o estructuras fijas de cualquier tipo.-----
- 3- Queda prohibida la colocación de aparatos de aire acondicionado, contadores, etc., que alteren la imagen de las edificaciones. Los mismos deberán ubicarse de tal manera que permanezcan ocultos desde la vía pública.-----
- 4- Queda prohibida la subdivisión de edificios con pintura o elementos arquitectónicos que alteren la estructura y/o tipología original del edificio, sean de carácter definitivo o temporal.-----
- 5- Queda prohibida la alteración de vanos cuando estos responden a una característica tipológica preexistente.-----
- 6- Queda prohibido en los establecimientos destinados a la venta de cualquier tipo de artículos y/o productos, que los mismos sean exhibidos sobre la vereda, calzada, árboles del ornato público y equipamiento urbano o sobre las fachadas, aberturas, o cualquier otro elemento de los mismos.-----
- 7- Queda prohibido instalar equipos sonoros, iluminación o cables de especie alguna, exceptuados los espacios que la Intendencia de Colonia designe para tales fines.-----
- 8- Queda prohibido utilizar barandas, cartelería, mesas, sillas, plantas o cualquier otro elemento para cerrar de hecho las veredas o calles.-----
- 9- Queda prohibido la utilización del espacio público y edificios públicos dentro del Barrio Histórico para realizar actividades de venta callejera y ambulante.-----



Junta Departamental de Colonia

Artículo 17. De las referencias.

La unidad de intervención y propuesta es el predio empadronado en Catastro, con sus existencias materiales visibles, invisibles y el terreno libre.

Los relevamientos y propuestas se refieren al total del predio, sus linderos, en los aspectos comunes (fachadas, medianeras, servicios, vestigios arqueológicos, etc.) y el espacio público inmediato. Se tendrán en cuenta a los efectos de la propuesta las "observaciones" y "Recomendaciones" que se explicitan con particularidad en el "Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico - Barrio Histórico de la Colonia del Sacramento" disponible en la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y en la Intendencia de Colonia.

Artículo 18. De la tramitación.

a- La presentación de permisos de obra, y regularizaciones se realizará en la oficina Técnica de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y del Equipo Director del Plan de Gestión del Barrio Histórico de la Colonia del Sacramento, por nota de un Técnico autorizado ante la Intendencia de Colonia y del Propietario del bien, dirigida al Director General de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

Todo trámite tendrá clave de localización y se cumplirá según los requisitos y especificaciones técnicas que la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación y el Equipo Director del Plan de Gestión antes referido determine para cada caso.

Una copia de la documentación aprobada se entregará al propietario, a los efectos de ser presentada en la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de Colonia, con los requerimientos que ésta exige para todo permiso de construcción.

No se podrán iniciar obras hasta que dicho permiso esté otorgado.

En la etapa de construcción, la Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación y la Intendencia de Colonia podrán acceder a la obra a los efectos de verificar el fiel cumplimiento de lo acordado y aprobado.

La obra deberá tener colocado en lugar visible un único cartel de 60 cms. (sesenta centímetros) por 100 cms. (cien centímetros) máximo, con el número de Permiso de Construcción de la Intendencia de Colonia, nombre, dirección y teléfono de la Empresa Constructora y del técnico responsable de la misma.

b- La solicitud para la instalación de un comercio de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3º de la presente Ordenanza, se gestionará ante la Secretaría de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Colonia, con los requerimientos de la Ordenanza de Localización de Establecimientos Industriales y Comerciales del año 1981.

c- La solicitud para la ocupación del espacio público comercial, previsto en el artículo 4º de la presente Ordenanza, se gestionará ante la Secretaría de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Colonia, por un comercio con localización vigente expedida por dicha Secretaría.

d- La solicitud para la instalación de una vivienda con un comercio (uso mixto), prevista en el artículo 3º de la presente Ordenanza, se gestionará ante la Secretaría de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Colonia, con los requerimientos de la Ordenanza de Localización de Establecimientos Industriales y Comerciales del año 1981.



Junta Departamental de Colonia

Se deberá agregar una planta con firma técnica a escala 1:50 o 1:100 con la delimitación precisa del área a ocupar de la vivienda por el comercio. Se deberá adjuntar nota, a modo de declaración jurada, del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3º inciso b. Dicha nota deberá ser firmada por el propietario del inmueble donde se instalará el comercio y por el titular del comercio, o sus respectivos representantes. Las firmas deberán ser certificadas notarialmente.-----

e- Las denuncias que por modificaciones, alteraciones o mala praxis constructivas o de uso, presenten autoridades oficiales constituidas en el sitio, vecinos o comerciantes sobre inmuebles del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento, deberán ser presentadas por escrito ante las Oficinas de Secretaría de Planeamiento y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de Colonia.-----

Artículo 19. De las sanciones económicas.-----

Quienes incumplan lo dispuesto en la presente Ordenanza en su carácter de propietarios, ocupantes o intervinientes a cualquier título, sean personas físicas o jurídicas, serán pasibles de las siguientes sanciones acumulables, las que se graduarán de acuerdo a la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración, reincidencia o continuidad de la misma, la que deberá hacerse por resolución fundada y de acuerdo a las circunstancias de cada caso:-----

1º) Por iniciar obras de cualquier tipo sin haber solicitado autorización se sancionará con una multa de 120 UR (unidades reajustables ciento veinte) a 5.000 UR (unidades reajustables cinco mil).-----

2º) Por iniciar obras sin haber obtenido el permiso correspondiente, luego de haber solicitado autorización se sancionará con una multa de 80 UR (unidades reajustables ochenta) a 5.000 UR (unidades reajustables cinco mil).-----

3º) Por realizar modificaciones al proyecto aprobado, sin la debida autorización se sancionará con una multa de 60 UR (unidades reajustables sesenta) a 5.000 UR (unidades reajustables cinco mil).-----

4º) Por incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 10 y 11 de la presente Ordenanza se sancionará con una multa de 160 UR (unidades reajustables ciento sesenta) a 5.000 UR (unidades reajustables cinco mil).-----

5º) Por realizar alteraciones irreversibles no autorizadas se sancionará con una multa de 1000 UR (unidades reajustables mil) a 50.000 UR (unidades reajustables cincuenta mil), además de los daños y perjuicios patrimoniales que se entiendan pertinentes.-----

6º) Por instalar un local cultural y comercial sin la correspondiente autorización previa de la Intendencia de Colonia se sancionará con una multa de 20 UR (unidades reajustables veinte) a 1.000 UR (unidades reajustables mil).-----

7º) Por mantener edificios en estado ruinoso o de abandono, 400 UR (unidades reajustables cuatrocientas) anuales y acumulables.-----

8º) En el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de la obra, o en su caso tomar las medidas necesarias a efectos de componer la situación anterior con cargo al infractor. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras al permiso correspondiente, o para realizar su tramitación, según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiera tramitado el permiso o adecuado las obras al mismo, o no se otorgare el permiso, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la



Junta Departamental de Colonia

demolición de las obras ejecutadas en contravención a la normativa o del permiso, y a la imposición de las multas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora.-----
Las multas se harán efectivas por la Intendencia de Colonia y serán aplicadas solidariamente a todos los involucrados y profesionales técnicos intervinientes en la obra.-----


Artículo 20. De la sustitución.-----

Se sustituye la Ordenanza de Edificación en el Barrio Histórico de Colonia del Sacramento de 1982: y se levantan las Medidas Cautelares en Obras del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento (Decreto N° 046/2011 y sus modificaciones posteriores), que se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.-----

Artículo 21. Dar cuenta e insertar el presente Decreto en el Registro Informático de la Junta Departamental.

SALA DE SESIONES de la Junta Departamental de Colonia, a diecisiete días del mes de agosto de 2018.-----


Claudia Maciel Raimondo,
Secretaria General.


Félix Osinaga,
Presidente.





Exp N° 01/2013/2575

S.G.Oficio N°217/018.-

Colonia, 23 de agosto de 2018.-

Presidente de la Junta Departamental de Colonia

Sr. Félix Ozinaga

Presente

De nuestra mayor consideración:

Cúmpleme comunicar a Usted, que por Resolución N°1204/018 de fecha 23 de agosto de 2018, se promulgó la Ordenanza decretada en sesión de fecha 17 de agosto de 2018, el proyecto para obras de edificación, sustitución, restauración, reacondicionamiento, ampliación y otros destinos en el Barrio Histórico de la ciudad de Colonia del Sacramento.-

Sin otro particular saluda a Usted y demás

Miembros muy atentamente.-




Dra. ESE. SORAYA BERTIN RICCA
SECRETARIA GENERAL


Dr. CARLOS MOREIRA REISCH
INTENDENTE DE COLONIA

