

La presente Base Normativa se encuentra en estado de revisión.

Los usuarios convienen en exonerar de responsabilidad a la Intendencia de Montevideo, División Asesoría Jurídica, Equipo Técnico de Actualización Normativa e Información Jurídica, por todo tipo de daño o perjuicio, directo o indirecto que eventualmente puedan sufrir especialmente los derivados de involuntarias inexactitudes, falta de información o datos imperfectos de cualquier naturaleza, contenidos en los archivos de dicha base.

Digesto Departamental

Volumen XV Planeamiento de la Edificación.

Nota:

Por Res.IM N° 4465/21 de fecha 23 de noviembre de 2021 se sustituyó el numeral 3.1.3 "Disposiciones Locativas", del Capítulo 3 "De los servicios gastronómicos y plazas de comidas" de la mencionada regulación, habilitando nuevamente el funcionamiento de buffets y salad bars. También podrán contar con estos servicios los supermercados.

El artículo 1° del Dto. JDM N° 33.934 de 24/10/11 derogó el Decreto JDM N° 26.817 de 08/01/96 y el Dto. JDM N° 33.583 de 08/11/10 que establecían un régimen especial de entrada en vigencia de las normas sobre Higiene de la Vivienda, Locales Comerciales e Industriales y Urbanismo.

Libro XV Planeamiento de la Edificación.

Nota:

Por Res. IM N° 3069/21 de fecha 19 de agosto de 2021 se dejan sin efecto las resoluciones IM Nros. 1350/20 de 17 de marzo de 2020, 2425/20 de 3 de julio de 2020 y 2972/21 de 16 de agosto de 2021, aplicándose una nueva regulación para el funcionamiento de locales comerciales con destino a espectáculos públicos, fiestas y eventos sociales, alojamientos y locales gastronómicos con acceso al público mientras se encuentre vigente la emergencia sanitaria por Covid-19.

Por Res.IM N° 4465/21 de 23/11/2021, num. 1° se sustituyó el numeral 3.1.3 "Disposiciones locativas" del Capítulo 3 "De los servicios gastronómicos y plazas de comidas", de la regulación para el funcionamiento de locales comerciales con destino a espectáculos públicos, fiestas y eventos sociales, alojamientos y locales gastronómicos con acceso al público, mientras se encuentre vigente la emergencia sanitaria por el COVID-19.

Parte Legislativa

Título VIII

Normas para proyecto de edificios construidos por régimen de propiedad horizontal

Capítulo I

De la propiedad horizontal

Artículo D.4149 . _ Todos los edificios que se construyen 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.

Fuente**Observaciones**

Dto.JDM 5644 de 24.09.1947

art. 1



Artículo D.4150 . _ Podrán construirse edificios en las condiciones fijadas en este Capítulo en las zonas urbana y suburbana de la ciudad.

Fuente**Observaciones**

Dto.JDM 5644 de 24.09.1947

art. 2



Artículo D.4151 . _ El área edificable por piso será la que rija en la materia. Área total edificada es la suma de las superficies de locales, entresijos, salientes pórticos que componen los pisos del edificio, excluyéndose tanques de agua y chimeneas, cuartos de máquinas de ascensores, vivienda destinada al portero, balcones abiertos y terrazas, huecos de los ascensores y ductos de ventilación.

Fuente**Observaciones**

Dto.JDM 10.103 de 15.05.1956

art. 1



Artículo D.4151.1 . _ Los locales destinados a depósito que se construyan en planta baja, primer piso o subsuelo de edificios bajo régimen de propiedad horizontal, podrán constituir unidades independientes cuando cumplan con las siguientes condiciones:

A: depósitos cerrados con muros separativos:

- lado máximo: 1,50 m
- superficie máxima: 2,25 mc.

B: Depósitos abiertos o delimitados con tejido o reja:

- lado máximo: 2,25 m
- superficie máxima: 5 mc.

Tratándose de edificios destinados a vivienda no se admitirá guardar o depositar en estos locales materiales perecederos tóxicos, explosivos o con riesgo de combustión, en todas las construcciones que se realicen al amparo de la ley N° 10.751 y modificativas.

Fuente**Observaciones**

Dto.JDM 29.438 de 28.05.2001

art. 1





Artículo D.4152 . _ Podrán construirse con las alturas máximas vigentes para la edificación con frente a las vías públicas a la que son frentistas.

Fuente		Observaciones
Dto.JDM 7143 de 12.06.1950	art. 2	

Artículo D.4153 . _ DEROGADO

Este artículo fue derogado por el Dto.JDM Nro. 27.696 de fecha 21/08/97, art. 5.



Ver artículo

Fuente		Observaciones
Dto.JDM 27.696 de 21.08.1997	art. 5	
Dto.JV 20.632 de 01.04.1982	art. 1	

Artículo D.4153.1 . _ DEROGADO

Este artículo fue derogado por el Dto.JDM Nro. 27.696 de fecha 21/08/97, art. 5.

Ver artículo

Fuente		Observaciones
Dto.JDM 27.696 de 21.08.1997	art. 5	
Dto.JV 20.632 de 01.04.1982	art. 2	

Artículo D.4153.2 . _ DEROGADO

Este artículo fue derogado por el Dto.JDM Nro. 27.696 de fecha 21/08/97, art. 5.

Ver artículo

Fuente		Observaciones
Dto.JDM 27.696 de 21.08.1997	art. 5	

Fuente	Observaciones	
Dto.JV 20.632 de 01.04.1982	art. 3	

Artículo D.4154 . Las condiciones de iluminación y ventilación de locales y el dimensionado de los mismos se ajustará a lo que se establece en los artículos D. 3317 a D. 3320.

Fuente	Observaciones	
Dto.JDM 5644 de 24.09.1947	art. 8	

Artículo D.4155 . DEROGADO

Este artículo fue derogado por Dto.JDM Nro. 26.688 de fecha 02/05/95, art. 1°.



Ver artículo

Fuente	Observaciones	
Dto.JDM 26.688 de 02.05.1995	art. 1	
Dto.JV 21.202 de 07.06.1983	art. 1	
Dto.JV 20.683 de 10.05.1982	art. 1	
Dto.JV 16.578 de 13.09.1974	art. 2	
Dto.JDM 5644 de 24.09.1947	art. 9	

Artículo D.4156 . DEROGADO

Este artículo fue derogado por Dto.JDM Nro. 26.688 de fecha 02/05/95, art. 1.

Ver artículo

Fuente	Observaciones	
Dto.JDM 26.688 de 02.05.1995	art. 1	
Dto.JV 20.683 de 10.05.1982	art. 2	

Artículo D.4157 .-

Las instalaciones sanitarias de los edificios de propiedad horizontal se ajustarán a las normas vigentes en lo que les son aplicables y a las disposiciones siguientes:

1) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES SUBTERRÁNEOS

En el saneamiento interno de todo grupo de viviendas colectivas, las cañerías subterráneas del sistema de desagüe general deberán emplazarse en lugares de uso común (sin adjudicación de uso) de modo tal que sus puntos de inspección y acceso resulten permanentemente accesibles.

Las instalaciones sanitarias de desagüe horizontal de uso común podrán ubicarse dentro de espacios de propiedad individual siempre que sus puntos de inspección se encuentren en locales de uso común (sin adjudicación de uso) perfecta y fácilmente accesibles.

2) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES VERTICALES

Las cañerías verticales (columnas de desagüe y ventilación) podrán atravesar unidades de propiedad privada.

Las primeras de ellas deberán permitir su inspección desde sus dos extremos en lugares de propiedad común (sin adjudicación de uso) y además contar con un punto de inspección en cada planta, el que podrá ubicarse en propiedad individual.

Asimismo las columnas deberán alojarse en ductos, no incluidos en muros, de dimensiones adecuadas, que desvinculen a las mismas del material con el cual esté conformado el ducto.

3) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES SUSPENDIDOS

Las instalaciones sanitarias de desagüe horizontales de una unidad de propiedad individual podrán suspenderse bajo la losa correspondiente a ese nivel, por los espacios destinados a cocinas, baños o locales secundarios, de la unidad del piso inferior. Ambas instalaciones sanitarias, solo podrán ser de los materiales aprobados por la Intendencia y deberán quedar ocultas a través de un cielorraso de fácil remoción, que permita realizar los trabajos de reparación o sustitución necesarios.

Las instalaciones sanitarias así descriptas deberán ser acondicionadas de forma tal que aseguren una solución acústica adecuada.




Cuando la instalación sanitaria horizontal se ubique en la forma establecida en este artículo, la altura de los locales por donde se desarrolla la misma, no podrá reducirse a una altura menor a dos metros con quince centímetros al cielorraso.



Cuando se opte por este tipo de solución la unión de las cañerías de desagüe deberá resolverse con elementos que permitan la dilatación libre y segura de las cañerías.

4) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES EN GARAJES

Las instalaciones sanitarias de desagües comunes, podrán pasar por unidades de propiedad individual destinadas a garajes y se colocaran de forma que la altura libre sea igual o superior a los dos metros cuando exista circulación peatonal o vehicular en esa zona. Deberán poseer puntos de inspección que se hallen en locales o ductos de uso común, perfecta y fácilmente accesibles.

En todos los casos previstos en el presente capítulo, la responsabilidad y todos los efectos legales en cuanto al funcionamiento del sistema de instalación y en particular en lo referente a molestias que el mismo pueda causar a los copropietarios, será exclusivamente del proyectista y/o empresa ejecutora de la edificación, en acuerdo con la legislación aplicable.



Fuente			Observaciones
Dto.JDM 32.952 de 02.06.2009	art. 1		num. 117, 118, 119 y 120.
Dto.JDM 28.438 de 04.01.1999	art. 1		
Dto.JV 20.683 de 10.05.1982	art. 3		art. 5

Fuente		Observaciones
Dto.JV 16.578 de 13.09.1974	art. 2	
Dto.JDM 5644 de 24.09.1947	art. 10	 Incisos 2º, 3º y 4º.


Artículo D.4158 . _ Depósito de agua potable.

- a) Los tanques y equipos de bombeo, depósito de reserva, cañerías de bombeo y principal distribución, irán colocados en locales de propiedad común y su conservación y buen funcionamiento correrán por y bajo la responsabilidad del administrador del edificio;
- b) Cuando la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a cuatro mil litros, deberán estar divididos en dos partes, de capacidad equivalente, por medio de un tabique interior, en forma tal, que pueda practicarse la limpieza de uno de los compartimentos, 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 estanco, situado debajo del nivel del agua. En su parte superior llevarán una tapa de veinticinco centímetros por veinticinco centímetros, destinada a inspeccionar cada flotador; dicha tapa será sellada con mortero pobre, cada vez que se removiera;
- c) La ventilación se asegurará por medio de un caño de veinticinco milímetros de diámetro, ubicado en la parte superior, curvado hacia abajo y protegida su boca con tela metálica.

Queda prohibido establecer en los depósitos caños de desborde, salvo aquellos casos especiales que se autoricen.

Fuente		Observaciones
Dto.JV 16.578 de 13.09.1974	art. 2	
Dto.JDM 5644 de 24.09.1947	art. 10	 Inciso 4º.

Artículo D.4158.1 . _ El Servicio de edificación podrá conceder la habilitación final, para sectores o unidades de edificios en propiedad horizontal con destino comercial, en forma independiente de la Inspección final total del edificio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: a) tengan acceso de planta baja; b) constancia de inspección final de obras sanitarias; c) certificado expedido por la oficina técnica de la Dirección Nacional de Bomberos, si correspondiere su intervención; d) instalación eléctrica de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas y e) acceso independiente del resto del edificio.

Fuente		Observaciones
Dto.JDM 22.586 de 27.12.1985	art. 1	
Dto.JDM 22.336 de 03.09.1985	art. 1	