



Junta Departamental  
Florida

Expediente N° 2025-86-2-00168

N° OID: **2.16.858.2.-.66570.2025862.00168**

PRIORIDAD: **Normal**  
Acceso restringido: **No**

FORMA  
DOCUMENTAL:

Proyectos

OFICINA ORIGEN:

Presidencia / Administración

ASUNTO:

IF. EXP. N° 03784/24. PROYECTO DE DECRETO TENDIENTE A  
REGLAMENTAR LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES EN  
PROPIEDAD HORIZONTAL.

FECHA INICIADO: **28/01/2025 16:45:41**

FECHA VALOR: **28/01/2025**

CLASIFICACION: **Público**

ELEMENTO FISICO: **No**



**N° de expediente: 2024-86-001-03784**

**Fecha: 17.12.2024**

**Florida**

**ASUNTO**

**PROYECTO DE NORMATIVA - URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL (UPH)**

|             |  |
|-------------|--|
| Unidad      | <b>JUNTA DEPARTAMENTAL</b>               |
| Tipo        | <b>INICIATIVAS INTERNAS</b>              |
| Solicitante | <b>División Ordenamiento Territorial</b> |

La presente impresión del expediente administrativo que se agrega se rige por lo dispuesto en la Ley N° 18.600.-

Oficina: AREA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Fecha Recibido: 17/12/2024

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 1**

## **TEXTO**

Atento a lo indicado a esta Oficina por parte del Sr. Director de Obras, se confecciona por la misma un Proyecto de normativa aplicable a las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal (UPH), avalado por el Equipo de Trabajo en Ordenamiento Territorial.

La misma se adjunta, pase para su consideración.

Firmado electrónicamente por Sergio Gil el 17/12/2024.

## **Anexos**

Barrios privados -UPH.pdf



Intendencia de Florida

Reglamentación Ley 17.292

**URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL****ANTECEDENTES**

La Intendencia de Florida a partir de octubre de 2010, ha estado trabajando en la elaboración de Instrumentos de Ordenamiento Territorial de acuerdo a la Ley N°18308 del 31 de julio de 2008, conjuntamente con la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda (DINOT).

Este proceso se inició con la redacción de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial del Departamento de Florida, aprobadas en el Expediente N°3771/2010 según Decreto de J.D.F. N°15/2013 del 20/Junio/2013, que definen los principios orientadores en la materia y establecen la categorización del suelo a nivel departamental.

Se continuó con el Plan Local de la Ciudad de Florida, aprobado con el expediente 4396/2013 según decreto de la Junta Departamental de Florida N°10/2016, promulgado el 21 de junio del 2016, que define los lineamientos y normativas que regirán en esa microrregión además de establecer la categorización del suelo en ese ámbito.

Se trabajó en otros convenios: MERCADO - PRADO - INVENTARIO PATRIMONIAL y Documento de Avance del Plan de Gestión del Parque Tomás Berreta de Sarandí Grande.

Actualmente se prosigue con el Plan de Ordenamiento Territorial de la microrregión de Sarandí Grande, según convenio firmado el día 16 de Julio del 2021 por resolución N°1704/21, que se encuentra en la etapa final de su aprobación y se comenzó con el El Plan de Ordenamiento de la Microrregión de Casupá.

**Actualmente se está trabajando en la elaboración de una norma departamental que si bien no es un Instrumento de Ordenamiento Territorial, se debe ajustar a los instrumentos ya aprobados y que están vigentes en el Departamento.**

**Se trata de una norma que reglamentará las Urbanizaciones de Propiedad Horizontal previstas en Ley N° 17292 del 25/01/2001, y el Dec. 323/001, cuyo cometido es la creación de "barrios privados" en régimen de propiedad horizontal.**

**MARCO LEGAL**

- Ley 17.292, Sección VII, Título III - *URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL*, Artículos 48 al 55.
- Decreto 323/001 - *URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL*.
- Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Florida y su Micro Región. Decreto JDF 10/2016 y modificantes.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy



## Intendencia de Florida



- Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y Categorización Primaria de Suelos del departamento de Florida. Decreto JDF 03/2013 y modificantes.

**ARTICULADO**

**Artículo 1°.** A los efectos de la presente reglamentación, se definen a las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal (UPH) en el marco de la Ley 17.292 y Decreto 323/001, como todo conjunto inmobiliario con destino a vivienda permanente o temporaria, dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementado por una infraestructura de bienes comunes y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

**Artículo 2°.** Se ubicarán en zonas urbanas o suburbanas del Depto. de Florida y en ningún caso el área total del padrón matriz objeto de la urbanización podrá ser inferior a 3 Hectáreas.

**Artículo 3°.** En aquellos casos de que se pretenda implantar una UPH en suelo rural, previamente se deberá cambiar la categoría de suelo de rural a urbano o suburbano, mediante la elaboración de un Programa de actuación integrada (PAI) siguiendo los mecanismos correspondientes.

En estos casos, el área total del padrón matriz de la urbanización no podrá ser inferior a 5 hectáreas, salvo en el caso de padrones rurales preexistentes cuya superficie sea menor a dicha área, pero no inferior a 3 hectáreas.

**Artículo 4°.** Las UPH estarán integradas por un conjunto de parcelas que serán independientes entre sí, con bienes de uso común, y contarán de manera obligatoria con caminería interna común, servicio de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, sistema de saneamiento y podrán contar con espacios destinados a actividades turísticas, deportivas, culturales y sociales, entre otros, integradas en una relación funcional y jurídica que lo convierta en un todo imprescindible, entendiéndose todo el conjunto como un único espacio urbanizado.

**Artículo 5°.** Se regirán por lo previsto en los Instrumentos Departamentales de Ordenamiento Territorial y otras normas vigentes en la materia, respecto a las áreas de las parcelas, FOS, afectaciones, mínimos, retiros, calles, espacios verdes, etc.

**Artículo 6°.** Los elementos comunes, serán exclusivamente de uso privado para los titulares de las parcelas definidas, siendo estas ligadas por una serie de relaciones mutuas establecidas en el Reglamento de Copropiedad respectivo.

**Artículo 7°.** La superficie mínima de los bienes individuales no será inferior a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen la Ley o los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aplicables, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 1500 metros cuadrados.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy



## Intendencia de Florida



**Artículo 8°.** El FOS mínimo de los lotes no será superior a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen la Ley o los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aplicables, no pudiendo ser superior en ningún caso a 50%.

**Artículo 9°.** Objeto. El objeto de las urbanizaciones en propiedad horizontal, es el de brindar a los distintos titulares de las unidades del conjunto, la posibilidad de vivienda permanente o temporaria y del uso de los espacios comunes, reguladas por el correspondiente Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 10°.** Destino. El destino de tales bienes individuales no podrá ser modificado sin la aprobación de sus titulares, mediante mecanismos y mayorías especiales previstas en los documentos constitutivos correspondientes, sin perjuicios de la respectiva autorización de la Intendencia y resolución del Sr. Intendente.

**Artículo 11°.** Ubicación geográfica de las UPH: Previamente a la presentación del trámite de viabilidad del proyecto, se deberá solicitar una viabilidad de localización de la UPH, que será evaluada por el Equipo Técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida, la cual quedará supeditada a su inserción en el entorno.

**Artículo 12°.** En todas las etapas que exijan la participación de un técnico deberá presentarse firma responsable de Agrimensor y Arquitecto o Ingeniero Civil, con título habilitante expedido por la autoridad competente a nivel nacional, y debidamente registrado en la Intendencia de Florida frente a área que corresponda.

**Artículo 13°.** Responsabilidad del Titular y/o Interesado del emprendimiento: El titular y/o interesado asumirá formalmente ante la Intendencia de Florida la responsabilidad de realizar a su costo las obras de infraestructura, servicios y de equipamiento (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones, etc.) de acuerdo a las normas y exigencias que establezca la Intendencia de Florida y los Organismos Públicos competentes.

**Artículo 14°.** Ejecución del proyecto por etapas: Se podrá solicitar la ejecución del proyecto por etapas, quedando a criterio de la Intendencia la exigencia de las obras de infraestructura, servicios y de equipamiento a construir en cada etapa, teniendo en cuenta que se deberá contar por lo menos con los servicios de infraestructura y servicios básicos para el normal funcionamiento de la urbanización.

En este caso al obtenerse la habilitación final de la infraestructura de cada etapa, se deberá levantar el plano definitivo de Propiedad horizontal correspondiente.

**Artículo 15°.** Cada proyecto se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia de Florida. La documentación exigible para su tramitación es la siguiente:

1. Plano de ubicación del padrón o padrones involucrados, redes viales, servicios básicos existentes y descripción de aspectos ambientales más relevantes de la zona inmediata, que relacione la urbanización con el entorno.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy



## Intendencia de Florida



2. Plano del predio y plano de curvas de nivel del terreno natural tomadas cada metro, microcuencas y estudio de pluviales dentro del padrón o padrones involucrados.
3. Plano Proyecto de Fraccionamiento de la UPH firmado por Ing. Agrimensor.
4. Proyecto de Reglamento de Copropiedad con firma de Escribano.
5. Proyecto de las obras de infraestructura dónde se incluya la caminería interna con sus respectivas conexiones a las redes viales existentes, evacuación de aguas pluviales, aguas servidas y efluentes, suministro de agua potable y energía eléctrica proyecto de alumbrado de las calles principales, sistema de gestión de residuos sólidos, accesibilidad territorial y transporte público si correspondiera.
6. Estudio ambiental en concordancia con la normativa vigente.
7. Proyecto de la forestación y parqueización.
8. Proyecto y memoria descriptiva de las construcciones a realizar.
9. Cronograma de ejecución.
10. Certificación notarial de propiedad y nota de solicitud firmada por los propietarios.
11. Pago de derechos municipales consistente en 0.00015\* Valor UR por m<sup>2</sup> a los efectos del estudio del proyecto.
12. Sin perjuicio de los mencionados requisitos, la Intendencia fundadamente podrá solicitar la presentación de otro tipo de recaudos que entienda pertinente para poder evaluar de mejor manera el proyecto presentado.
13. Autorización Ambiental Previa (AAP) para emprendimientos que tengan más de 10há o que estén a más de 2000m de la zona urbana. Decreto 349/2005.

**Artículo 16°.** Retorno de valorizaciones. Para la instalación de una UPH, dónde sea necesario el cambio de categoría de suelo mediante la elaboración de un PAI (Programa de Actuación Integrada) se aplicará el Art. 46 de la Ley N° 18308 y el Art. 22 de la Ordenanza Departamental incluyendo los padrones ubicados en suelo rural productivo sin el atributo de potencialmente transformable.

**Artículo 17°.** Infraestructura Mínima: Para la aprobación final o la aprobación de las diferentes etapas de la UPH se exigirá la concreción de:

- 1- Cercado perimetral y portería
- 2- Redes de agua potable y energía eléctrica
- 3- Evacuación de aguas pluviales.
- 4- Caminería interna con calles cuyo ancho no sea menor a 13 metros.
- 5- Espacios destinados a la Administración, depósitos y/o instalaciones comunes.
- 6- Espacios comunes destinados a esparcimiento, recreación y/o deporte.

**Artículo 18°.** Cercado perimetral y portería: Se evaluarán por parte del Equipo Técnico de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida las características del cerco y porterías según la zona de implantación de la UPH.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy



## Intendencia de Florida



**Artículo 19°.** Agua potable. La provisión y suministro de la misma, se proyectará y realizará de acuerdo a las disposiciones establecidas por OSE, debiendo cubrir la red todos los lotes individuales de la UPH. Se exigirá constancia de OSE que acredite tal servicio.

En caso de suministro mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red, deberán contar con la autorización y aprobación definitiva de dicho Ente o quien tenga competencia sobre el tema en la oportunidad.

**Artículo 20°.** Energía Eléctrica. La provisión y el mantenimiento de los transformadores de Energía Eléctrica, así como las instalaciones respectivas deberán ser aprobados por UTE, y bajo su normativa específica, debiendo cubrir la red todos los lotes individuales de la UPH. Se exigirá constancia de UTE que acredite tal servicio.

**Artículo 21°.** Trazado de calles públicas y circulaciones internas. Para las calles públicas se deberá tener en cuenta el trazado de las existentes o proyectadas en el área de implantación del emprendimiento, en donde corresponda, a efectos de garantizar una adecuada interconexión.

Las unidades individuales tendrán su salida hacia las calles internas de la UPH, no pudiendo tener salida directa a calles públicas.

Las calles internas deberán asegurar que el futuro trazado permita su transitabilidad permanente y una correcta evacuación de aguas pluviales.

Todas las calles no podrán tener un ancho inferior a 13 metros.

Las calles internas "sin salida" deberán terminar en "cul de sac" que garanticen un buen retorno de los vehículos, previéndose un diámetro mínimo de 22 metros.

La aprobación de la red vial interna y sus conexiones con las calles públicas estará a cargo de la Dirección de Viabilidad de la Intendencia de Florida.

**Artículo 22°.** Saneamiento. Se exigirá siempre conexión a red de saneamiento en las zonas que los organismos competentes así lo determinen. Ante la imposibilidad de acceder a una red de saneamiento, se exigirá las soluciones de tratamiento de las aguas y su disposición final, conforme a la normativa vigente y las autorizaciones correspondientes.

**Artículo 23°.** Residuos. La recolección de los residuos de cada unidad, así como los de los servicios comunes estará a cargo de la propia urbanización.

La Intendencia podrá exigir al titular de la urbanización, y los titulares de las diferentes unidades en forma solidaria e indivisible, realizar a su costo el traslado de los residuos a al sitio de tratamiento o disposición que corresponda, siguiendo las indicaciones específicas al tipo de residuo; también podrá exigir la correcta disposición final de residuos, asegurando, también la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, insectos, roedores, contaminaciones de napas), haciéndose cargo asimismo de las actividades de los terceros que a tales efectos éstos contraten.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy





## Intendencia de Florida



La disposición y manejo de los mismos deberá contar con la aprobación de las autoridades competentes.

**Artículo 24°.** Acceso. El acceso de particulares a la urbanización estará regulado por el Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio del acceso en el uso de sus funciones específicas de los representantes de los Organismos Públicos y/o privados con competencia en la materia, destinados al contralor, mantenimiento y vigilancia de los diferentes servicios e instalaciones existentes.

**Artículo 25°.** Compete a la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de Florida aprobar los permisos de construcción, ya sea de las infraestructuras comunes como las de cada unidad individual y el cobro de los permisos respectivos por las construcciones y a la División Agrimensura aprobar el plano de fraccionamiento así como el cobro de los derechos municipales del fraccionamiento.

**Artículo 26°.** Una vez aprobado el proyecto y antes del sellado de los planos, ya sea plano proyecto, plano de cada una de las etapas o plano definitivo, se deberá realizar el pago de los derechos municipales por fraccionamiento que consisten en 1 UR (una unidad reajutable) por unidad individual.

**Artículo 27°.** La intendencia exigirá un "Proyecto de Responsabilidad Social" que será evaluado por el Equipo Técnico de Ordenamiento Territorial para cada caso.

**Artículo 28°.** Todas las consideraciones que no estuvieran contempladas en la presente norma se regirán por la Ley 17.292, Sección VII, Título III - *URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL*, Artículos 48 al 55 y el Decreto 323/001 - *URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL*.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
[www.florida.gub.uy](http://www.florida.gub.uy)

Oficina: SECRETARIA DE OBRAS

Fecha Recibido: 17/12/2024

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 2**

**TEXTO**

Pase a la Dirección General de Obras.

Firmado electrónicamente por Laura Giordano el 18/12/2024.

Oficina: DIRECCION GENERAL DE OBRAS

Fecha Recibido: 18/12/2024

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 3**

## **TEXTO**

En estos años se han recibido varias consultas para la eventual implantación de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal, por lo que se encomendó al grupo de Ordenamiento Territorial estudiar las normativa nacional y su aplicación en Florida.

Acorde a lo indicado en la Ley N°17.292 y Decreto 323/001 se realiza el borrador para la reglamentación departamental que se anexa en la Actuación N°1.

Dado el crecimiento de nuestras plantas urbanas y, en particular, la demanda que este tipo de proyectos están teniendo a nivel nacional, parece oportuno habilitar su concreción en nuestro departamento. Características como la nueva doble vía ruta 5 han potenciado estas consultas para atraer público e inversión.

Este tipo de proyectos que se desarrolla con éxito en otros departamentos necesita reglamentación para instalarse en Florida.

Pase a informe de la Asesoría Jurídica.

Firmado electrónicamente por Facundo Urban el 26/12/2024.

Oficina: ASESORIA JURIDICA

Fecha Recibido: 26/12/2024

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 4**

**TEXTO**

Sr. Intendente

En documento agregado se eleva a su consideración el proyecto solicitado.

Firmado electrónicamente por Elena Bruno el 10/01/2025.

**Anexos**

propiedad horizontal 2.pdf



## Intendencia de Florida



**VISTO:** La iniciativa del Director General de Obras en tanto la necesidad de reglamentar los Proyectos de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal

**CONSIDERANDO: 1)** Se han recibido varias consultas para la eventual implantación de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal, por lo que se encomendó al grupo de Ordenamiento Territorial estudiar las normativa nacional y su aplicación en Florida.

**2)** Dado el crecimiento de nuestras plantas urbanas y, en particular, la demanda que este tipo de proyectos están teniendo a nivel nacional, parece oportuno habilitar su concreción en nuestro departamento.

**3)** Que características como la nueva doble vía ruta 5 han potenciado estas consultas para atraer público e inversión.

**4) ANTECEDENTES**

La Intendencia de Florida a partir de octubre de 2010, ha estado trabajando en la elaboración de Instrumentos de Ordenamiento Territorial de acuerdo a la Ley N°18308 del 31 de julio de 2008, conjuntamente con la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda (DINOT).

Este proceso se inició con la redacción de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial del Departamento de Florida, aprobadas en el Expediente N°3771/2010 según Decreto de J.D.F. N°15/2013 del 20/Junio/2013, que definen los principios orientadores en la materia y establecen la categorización del suelo a nivel departamental.

Se continuó con el Plan Local de la Ciudad de Florida, aprobado con el expediente 4396/2013 según decreto de la Junta Departamental de Florida N°10/2016, promulgado el 21 de junio del 2016, que define los lineamientos y normativas que regirán en esa microrregión además de establecer la categorización del suelo en ese ámbito.

Se trabajó en otros convenios: MERCADO - PRADO - INVENTARIO PATRIMONIAL y Documento de Avance del Plan de Gestión del Parque Tomás Berreta de Sarandí Grande.

Actualmente se prosigue con el Plan de Ordenamiento Territorial de la microrregión de Sarandí Grande, según convenio firmado el día 16 de Julio del 2021 por resolución N°1704/21, que se encuentra en la etapa final de su aprobación y se comenzó con el El Plan de Ordenamiento de la Microrregión de Casupá.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy



## Intendencia de Florida



**ATENCIÓN:** A lo dispuesto en la Ley 17.292, Sección VII, Título III - *URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL*, Artículos 48 al 55, Decreto 323/001, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Florida y su Micro Región. Decreto JDF 10/2016 y modificantes, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y Categorización Primaria de Suelos del departamento de Florida. Decreto JDF 03/2013 y modificantes.

**EL INTENDENTE DE FLORIDA RESUELVE**

**ELEVAR A LA JUNTA DEPARTAMENTAL PARA SU ESTUDIO Y APROBACIÓN EL SIGUIENTE PROYECTO DE DECRETO:**

**Artículo 1°.** A los efectos de la presente reglamentación, se definen a las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal (UPH) en el marco de la Ley 17.292 y Decreto 323/001, como todo conjunto inmobiliario con destino a vivienda permanente o temporaria, dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementado por una infraestructura de bienes comunes y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

**Artículo 2°.** Se ubicarán en zonas urbanas o suburbanas del Depto. de Florida y en ningún caso el área total del padrón matriz objeto de la urbanización podrá ser inferior a 3 Hectáreas.

**Artículo 3°.** En aquellos casos de que se pretenda implantar una UPH en suelo rural, previamente se deberá cambiar la categoría de suelo de rural a urbano o suburbano, mediante la elaboración de un Programa de actuación integrada (PAI) siguiendo los mecanismos correspondientes.

En estos casos, el área total del padrón matriz de la urbanización no podrá ser inferior a 5 hectáreas, salvo en el caso de padrones rurales preexistentes cuya superficie sea menor a dicha área, pero no inferior a 3 hectáreas.

**Artículo 4°.** Las UPH estarán integradas por un conjunto de parcelas que serán independientes entre sí, con bienes de uso común, y contarán de manera obligatoria con caminería interna común, servicio de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, sistema de saneamiento y podrán contar con espacios destinados a actividades turísticas, deportivas, culturales y sociales, entre otros, integradas en una relación funcional y jurídica que lo convierta en un todo imprescindible, entendiendo todo el conjunto como un único espacio urbanizado.

**Artículo 5°.** Se regirán por lo previsto en los Instrumentos Departamentales de Ordenamiento Territorial y otras normas vigentes en la materia, respecto a las áreas de las parcelas, FOS, afectaciones, mínimos, retiros, calles, espacios verdes, etc.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy



## Intendencia de Florida



**Artículo 6°.** Los elementos comunes, serán exclusivamente de uso privado para los titulares de las parcelas definidas, siendo estas ligadas por una serie de relaciones mutuas establecidas en el Reglamento de Copropiedad respectivo.

**Artículo 7°.** La superficie mínima de los bienes individuales no será inferior a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen la Ley o los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aplicables, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 1500 metros cuadrados.

**Artículo 8°.** El FOS mínimo de los lotes no será superior a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen la Ley o los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aplicables, no pudiendo ser superior en ningún caso a 50%.

**Artículo 9°.** Objeto. El objeto de las urbanizaciones en propiedad horizontal, es el de brindar a los distintos titulares de las unidades del conjunto, la posibilidad de vivienda permanente o temporaria y del uso de los espacios comunes, reguladas por el correspondiente Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 10°.** Destino. El destino de tales bienes individuales no podrá ser modificado sin la aprobación de sus titulares, mediante mecanismos y mayorías especiales previstas en los documentos constitutivos correspondientes, sin perjuicios de la respectiva autorización de la Intendencia y resolución del Sr. Intendente.

**Artículo 11°.** Ubicación geográfica de las UPH: Previamente a la presentación del trámite de viabilidad del proyecto, se deberá solicitar una viabilidad de localización de la UPH, que será evaluada por el Equipo Técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida, la cual quedará supeditada a su inserción en el entorno.

**Artículo 12°.** En todas las etapas que exijan la participación de un técnico deberá presentarse firma responsable de Agrimensor y Arquitecto o Ingeniero Civil, con título habilitante expedido por la autoridad competente a nivel nacional, y debidamente registrado en la Intendencia de Florida frente a área que corresponda.

**Artículo 13°.** Responsabilidad del Titular y/o Interesado del emprendimiento: El titular y/o interesado asumirá formalmente ante la Intendencia de Florida la responsabilidad de realizar a su costo las obras de infraestructura, servicios y de equipamiento (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones, etc.) de acuerdo a las normas y exigencias que establezca la Intendencia de Florida y los Organismos Públicos competentes.

**Artículo 14°.** Ejecución del proyecto por etapas: Se podrá solicitar la ejecución del proyecto por etapas, quedando a criterio de la Intendencia la exigencia de las obras de infraestructura, servicios y de equipamiento a construir en cada etapa, teniendo en cuenta que se deberá contar por lo menos con los servicios de infraestructura y servicios básicos para el normal funcionamiento de la urbanización.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy



## Intendencia de Florida



En este caso al obtenerse la habilitación final de la infraestructura de cada etapa, se deberá levantar el plano definitivo de Propiedad horizontal correspondiente.

**Artículo 15°.** Cada proyecto se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia de Florida. La documentación exigible para su tramitación es la siguiente:

1. Plano de ubicación del padrón o padrones involucrados, redes viales, servicios básicos existentes y descripción de aspectos ambientales más relevantes de la zona inmediata, que relacione la urbanización con el entorno.
2. Plano del predio y plano de curvas de nivel del terreno natural tomadas cada metro, microcuencas y estudio de pluviales dentro del padrón o padrones involucrados.
3. Plano Proyecto de Fraccionamiento de la UPH firmado por Ing. Agrimensor.
4. Proyecto de Reglamento de Copropiedad con firma de Escribano.
5. Proyecto de las obras de infraestructura dónde se incluya la caminería interna con sus respectivas conexiones a las redes viales existentes, evacuación de aguas pluviales, aguas servidas y efluentes, suministro de agua potable y energía eléctrica proyecto de alumbrado de las calles principales, sistema de gestión de residuos sólidos, accesibilidad territorial y transporte público si correspondiera.
6. Estudio ambiental en concordancia con la normativa vigente.
7. Proyecto de la forestación y parqueización.
8. Proyecto y memoria descriptiva de las construcciones a realizar.
9. Cronograma de ejecución.
10. Certificación notarial de propiedad y nota de solicitud firmada por los propietarios.
11. Pago de derechos municipales consistente en 0.00015\* Valor UR por m<sup>2</sup> a los efectos del estudio del proyecto.
12. Sin perjuicio de los mencionados requisitos, la Intendencia fundadamente podrá solicitar la presentación de otro tipo de recaudos que entienda pertinente para poder evaluar de mejor manera el proyecto presentado.
13. Autorización Ambiental Previa (AAP) para emprendimientos que tengan más de 10há o que estén a más de 2000m de la zona urbana. Decreto 349/2005.

**Artículo 16°.** Retorno de valorizaciones. Para la instalación de una UPH, dónde sea necesario el cambio de categoría de suelo mediante la elaboración de un PAI (Programa de Actuación Integrada) se aplicará el Art. 46 de la Ley N° 18308 y el Art. 22 de la Ordenanza Departamental incluyendo los padrones ubicados en suelo rural productivo sin el atributo de potencialmente transformable.

**Artículo 17°.** Infraestructura Mínima: Para la aprobación final o la aprobación de las diferentes etapas de la UPH se exigirá la concreción de:

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy





## Intendencia de Florida



- 1- Cercado perimetral y portería
- 2- Redes de agua potable y energía eléctrica
- 3- Evacuación de aguas pluviales.
- 4- Caminería interna con calles cuyo ancho no sea menor a 13 metros.
- 5- Espacios destinados a la Administración, depósitos y/o instalaciones comunes.
- 6- Espacios comunes destinados a esparcimiento, recreación y/o deporte.

**Artículo 18°.** Cercado perimetral y portería: Se evaluarán por parte del Equipo Técnico de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida las características del cerco y porterías según la zona de implantación de la UPH.

**Artículo 19°.** Agua potable. La provisión y suministro de la misma, se proyectará y realizará de acuerdo a las disposiciones establecidas por OSE, debiendo cubrir la red todos los lotes individuales de la UPH. Se exigirá constancia de OSE que acredite tal servicio.

En caso de suministro mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red, deberán contar con la autorización y aprobación definitiva de dicho Ente o quien tenga competencia sobre el tema en la oportunidad.

**Artículo 20°.** Energía Eléctrica. La provisión y el mantenimiento de los transformadores de Energía Eléctrica, así como las instalaciones respectivas deberán ser aprobados por UTE, y bajo su normativa específica, debiendo cubrir la red todos los lotes individuales de la UPH. Se exigirá constancia de UTE que acredite tal servicio.

**Artículo 21°.** Trazado de calles públicas y circulaciones internas. Para las calles públicas se deberá tener en cuenta el trazado de las existentes o proyectadas en el área de implantación del emprendimiento, en donde corresponda, a efectos de garantizar una adecuada interconexión.

Las unidades individuales tendrán su salida hacia las calles internas de la UPH, no pudiendo tener salida directa a calles públicas.

Las calles internas deberán asegurar que el futuro trazado permita su transitabilidad permanente y una correcta evacuación de aguas pluviales.

Todas las calles no podrán tener un ancho inferior a 13 metros.

Las calles internas "sin salida" deberán terminar en "cul de sac" que garanticen un buen retorno de los vehículos, previéndose un diámetro mínimo de 22 metros.

La aprobación de la red vial interna y sus conexiones con las calles públicas estará a cargo de la Dirección de Viabilidad de la Intendencia de Florida.

**Artículo 22°.** Saneamiento. Se exigirá siempre conexión a red de saneamiento en las zonas que los organismos competentes así lo determinen. Ante la imposibilidad de acceder a una red de saneamiento, se exigirá las soluciones de tratamiento de las aguas

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
[www.florida.gub.uy](http://www.florida.gub.uy)



## Intendencia de Florida



y su disposición final, conforme a la normativa vigente y las autorizaciones correspondientes.

**Artículo 23°.** Residuos. La recolección de los residuos de cada unidad, así como los de los servicios comunes estará a cargo de la propia urbanización.

La Intendencia podrá exigir al titular de la urbanización, y los titulares de las diferentes unidades en forma solidaria e indivisible, realizar a su costo el traslado de los residuos a al sitio de tratamiento o disposición que corresponda, siguiendo las indicaciones específicas al tipo de residuo; también podrá exigir la correcta disposición final de residuos, asegurando, también la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, insectos, roedores, contaminaciones de napas), haciéndose cargo asimismo de las actividades de los terceros que a tales efectos éstos contraten.

La disposición y manejo de los mismos deberá contar con la aprobación de las autoridades competentes.

**Artículo 24°.** Acceso. El acceso de particulares a la urbanización estará regulado por el Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio del acceso en el uso de sus funciones específicas de los representantes de los Organismos Públicos y/o privados con competencia en la materia, destinados al contralor, mantenimiento y vigilancia de los diferentes servicios e instalaciones existentes.

**Artículo 25°.** Compete a la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de Florida aprobar los permisos de construcción, ya sea de las infraestructuras comunes como las de cada unidad individual y el cobro de los permisos respectivos por las construcciones y a la División Agrimensura aprobar el plano de fraccionamiento así como el cobro de los derechos municipales del fraccionamiento.

**Artículo 26°.** Una vez aprobado el proyecto y antes del sellado de los planos, ya sea plano proyecto, plano de cada una de las etapas o plano definitivo, se deberá realizar el pago de los derechos municipales por fraccionamiento que consisten en 1 UR (una unidad reajutable) por unidad individual.

**Artículo 27°.** La intendencia exigirá un "Proyecto de Responsabilidad Social" que será evaluado por el Equipo Técnico de Ordenamiento Territorial para cada caso.

**Artículo 28°.** Todas las consideraciones que no estuvieran contempladas en la presente norma se regirán por la Ley 17.292, Sección VII, Título III - *URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL*, Artículos 48 al 55 y el Decreto 323/001 - *URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL*.

**Artículo 29.** Comuníquese, etc.

Intendencia Municipal de Florida  
Independencia 586  
www.florida.gub.uy

Oficina: PROSECRETARIA

Fecha Recibido: 10/01/2025

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 5**

**TEXTO**

PASE previamente para su consideración y análisis al Área de Ordenamiento Territorial y la Dirección de Obras, el proyecto elaborado por la Asesoría Jurídica, previo a su remisión al Legislativo Departamental.

Firmado electrónicamente por Ariel Dardano el 10/01/2025.

Oficina: SECRETARIA DE OBRAS

Fecha Recibido: 10/01/2025

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 6**

**TEXTO**

Continúe al Área de Ordenamiento Territorial.

Firmado electrónicamente por Laura Giordano el 10/01/2025.

Oficina: AREA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Fecha Recibido: 10/01/2025

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 7**

## **TEXTO**

Estudiado el proyecto de decreto confeccionado por la Oficina de Jurídica, el equipo de Ordenamiento Territorial esta de acuerdo con el mismo, ya que refleja todo lo que el equipo quiso confeccionar en la Normativa.-

Pase a consideración del Director de Obras, luego continúe.-

Firmado electrónicamente por Evangelina Espueys el 27/01/2025.

Oficina: SECRETARIA DE OBRAS

Fecha Recibido: 27/01/2025

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 8**

**TEXTO**

Pase al Director Obras.-

Firmado electrónicamente por Evangelina Espueys el 27/01/2025.

Oficina: DIRECCION GENERAL DE OBRAS

Fecha Recibido: 27/01/2025

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 9**

**TEXTO**

Se comparte lo indicado por la Arq. Espueys.

Se eleva a consideración de la Superioridad.

Firmado electrónicamente por Facundo Urban el 27/01/2025.

Oficina: PROSECRETARIA

Fecha Recibido: 27/01/2025

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 10**

**TEXTO**

Se adjunta proyecto.

Firmado electrónicamente por Fernando Rodriguez el 27/01/2025.



Oficina: UNIDAD EJECUTIVA

Fecha Recibido: 27/01/2025

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 11**

**TEXTO**

Pase a Prosecretaría.-

Firmado electrónicamente por Maria Eugenia Serra el 28/01/2025.

Oficina: PROSECRETARIA

Fecha Recibido: 28/01/2025

Estado: Cursado

**Expediente Nro. 2024-86-001-03784**

**Actuación 12**

**TEXTO**

Firmado electrónicamente por Ana Delelis el 28/01/2025.

**Anexos**

11035 25 3784 24.pdf

INTENDENCIA  
DE FLORIDA



Florida, enero 27 de 2025.-

VISTO:

La iniciativa del Director General de Obras en tanto la necesidad de reglamentar los Proyectos de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal

CONSIDERANDO:

- 1) Se han recibido varias consultas para la eventual implantación de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal, por lo que se encomendó al grupo de Ordenamiento Territorial estudiar las normativa nacional y su aplicación en Florida.
- 2) Dado el crecimiento de nuestras plantas urbanas y, en particular, la demanda que este tipo de proyectos están teniendo a nivel nacional, parece oportuno habilitar su concreción en nuestro departamento.
- 3) Que características como la nueva doble vía ruta 5 han potenciado estas consultas para atraer público e inversión.

4) ANTECEDENTES

La Intendencia de Florida a partir de octubre de 2010, ha estado trabajando en la elaboración de Instrumentos de Ordenamiento Territorial de acuerdo a la Ley N°18308 del 31 de julio de 2008, conjuntamente con la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda (DINOT). Este proceso se inició con la redacción de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial del Departamento de Florida, aprobadas en el Expediente N°3771/2010 según Decreto de J.D.F. N°15/2013 del 20/Junio/2013, que definen los principios orientadores en la materia y establecen la categorización del suelo a nivel departamental.

Se continuó con el Plan Local de la Ciudad de Florida, aprobado con el expediente 4396/2013 según decreto de la Junta Departamental de Florida N°10/2016, promulgado el 21 de junio del 2016, que define los lineamientos y normativas que regirán en esa microrregión además de establecer la categorización del suelo en ese ámbito. Se trabajó en otros convenios: MERCADO - PRADO - INVENTARIO PATRIMONIAL y Documento de Avance del Plan de Gestión del Parque Tomás Berreta de Sarandí Grande.

Actualmente se prosigue con el Plan de Ordenamiento Territorial de la microrregión de Sarandí Grande, según convenio firmado el día 16 de Julio del 2021 por resolución N°1704/21, que se encuentra en la etapa final de su aprobación y se comenzó con el El Plan de Ordenamiento de la Microrregión de Casupá. Intendencia de Florida, Intendencia Municipal de Florida, Independencia 586, www.florida.gub.uy

ATENTO:

A lo dispuesto en la Ley 17.292, Sección VII, Título III – URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Artículos 48 al 55, Decreto 323/001, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Florida y su Micro Región. Decreto JDF 10/2016 y modificantes, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y Categorización Primaria de Suelos del departamento de Florida. Decreto JDF 03/2013 y modificantes.

EL INTENDENTE DE FLORIDA

RESUELVE

ELEVAR A LA JUNTA DEPARTAMENTAL PARA SU ESTUDIO Y APROBACIÓN EL SIGUIENTE PROYECTO DE DECRETO:

Artículo 1°. A los efectos de la presente reglamentación, se definen a las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal (UPH) en el marco de la Ley 17.292 y Decreto 323/001, como

todo conjunto inmobiliario con destino a vivienda permanente o temporaria, dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementado por una infraestructura de bienes comunes y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

Artículo 2°. Se ubicarán en zonas urbanas o suburbanas del Depto. de Florida y en ningún caso el área total del padrón matriz objeto de la urbanización podrá ser inferior a 3 Hectáreas.

Artículo 3°. En aquellos casos de que se pretenda implantar una UPH en suelo rural, previamente se deberá cambiar la categoría de suelo de rural a urbano o suburbano, mediante la elaboración de un Programa de actuación integrada (PAI) siguiendo los mecanismos correspondientes.

En estos casos, el área total del padrón matriz de la urbanización no podrá ser inferior a 5 hectáreas, salvo en el caso de padrones rurales preexistentes cuya superficie sea menor a dicha área, pero no inferior a 3 hectáreas.

Artículo 4°. Las UPH estarán integradas por un conjunto de parcelas que serán independientes entre sí, con bienes de uso común, y contarán de manera obligatoria con caminería interna común, servicio de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, sistema de saneamiento y podrán contar con espacios destinados a actividades turísticas, deportivas, culturales y sociales, entre otros, integradas en una relación funcional y jurídica que lo convierta en un todo imprescindible, entendiéndose todo el conjunto como un único espacio urbanizado.

Artículo 5°. Se regirán por lo previsto en los Instrumentos Departamentales de Ordenamiento Territorial y otras normas vigentes en la materia, respecto a las áreas de las parcelas, FOS, afectaciones, mínimos, retiros, calles, espacios verdes, etc. Intendencia de Florida, Intendencia Municipal de Florida, Independencia 586, [www.florida.gub.uy](http://www.florida.gub.uy)

Artículo 6°. Los elementos comunes, serán exclusivamente de uso privado para los titulares de las parcelas definidas, siendo estas ligadas por una serie de relaciones mutuas establecidas en el Reglamento de Copropiedad respectivo.

Artículo 7°. La superficie mínima de los bienes individuales no será inferior a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen la Ley o los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aplicables, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 1500 metros cuadrados.

Artículo 8°. El FOS mínimo de los lotes no será superior a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen la Ley o los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aplicables, no pudiendo ser superior en ningún caso a 50%.

Artículo 9°. Objeto. El objeto de las urbanizaciones en propiedad horizontal, es el de brindar a los distintos titulares de las unidades del conjunto, la posibilidad de vivienda permanente o temporaria y del uso de los espacios comunes, reguladas por el correspondiente Reglamento de Copropiedad.

Artículo 10°. Destino. El destino de tales bienes individuales no podrá ser modificado sin la aprobación de sus titulares, mediante mecanismos y mayorías especiales previstas en los documentos constitutivos correspondientes, sin perjuicios de la respectiva autorización de la Intendencia y resolución del Sr. Intendente.

Artículo 11°. Ubicación geográfica de las UPH: Previamente a la presentación del trámite de viabilidad del proyecto, se deberá solicitar una viabilidad de localización de la UPH, que será evaluada por el Equipo Técnico de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida, la cual quedará supeditada a su inserción en el entorno.

INTENDENCIA  
DE FLORIDA



Artículo 12°. En todas las etapas que exijan la participación de un técnico deberá presentarse firma responsable de Agrimensor y Arquitecto o Ingeniero Civil, con título habilitante expedido por la autoridad competente a nivel nacional, y debidamente registrado en la Intendencia de Florida frente a área que corresponda.

Artículo 13°. Responsabilidad del Titular y/o Interesado del emprendimiento: El titular y/o interesado asumirá formalmente ante la Intendencia de Florida la responsabilidad de realizar a su costo las obras de infraestructura, servicios y de equipamiento (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, vialidad, comunicaciones, etc.) de acuerdo a las normas y exigencias que establezca la Intendencia de Florida y los Organismos Públicos competentes.

Artículo 14°. Ejecución del proyecto por etapas: Se podrá solicitar la ejecución del proyecto por etapas, quedando a criterio de la Intendencia la exigencia de las obras de infraestructura, servicios y de equipamiento a construir en cada etapa, teniendo en cuenta que se deberá contar por lo menos con los servicios de infraestructura y servicios básicos para el normal funcionamiento de la urbanización.

Intendencia de Florida, Intendencia Municipal de Florida, Independencia 586, www.florida.gub.uy

En este caso al obtenerse la habilitación final de la infraestructura de cada etapa, se deberá levantar el plano definitivo de Propiedad horizontal correspondiente.

Artículo 15°. Cada proyecto se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia de Florida. La documentación exigible para su tramitación es la siguiente:

1. Plano de ubicación del padrón o padrones involucrados, redes viales, servicios básicos existentes y descripción de aspectos ambientales más relevantes de la zona inmediata, que relacione la urbanización con el entorno.
2. Plano del predio y plano de curvas de nivel del terreno natural tomadas cada metro, microcuencas y estudio de pluviales dentro del padrón o padrones involucrados.
3. Plano Proyecto de Fraccionamiento de la UPH firmado por Ing. Agrimensor.
4. Proyecto de Reglamento de Copropiedad con firma de Escribano.
5. Proyecto de las obras de infraestructura dónde se incluya la caminería interna con sus respectivas conexiones a las redes viales existentes, evacuación de aguas pluviales, aguas servidas y efluentes, suministro de agua potable y energía eléctrica proyecto de alumbrado de las calles principales, sistema de gestión de residuos sólidos, accesibilidad territorial y transporte público si correspondiera.
6. Estudio ambiental en concordancia con la normativa vigente.
7. Proyecto de la forestación y parqueización.
8. Proyecto y memoria descriptiva de las construcciones a realizar.
9. Cronograma de ejecución.
10. Certificación notarial de propiedad y nota de solicitud firmada por los propietarios.
11. Pago de derechos municipales consistente en 0.00015\* Valor UR por m<sup>2</sup> a los efectos del estudio del proyecto.
12. Sin perjuicio de los mencionados requisitos, la Intendencia fundadamente podrá solicitar la presentación de otro tipo de recaudos que entienda pertinente para poder evaluar de mejor manera el proyecto presentado.
13. Autorización Ambiental Previa (AAP) para emprendimientos que tengan más de 10há o que estén a más de 2000m de la zona urbana. Decreto 349/2005.

Artículo 16°. Retorno de valorizaciones. Para la instalación de una UPH, dónde sea necesario el cambio de categoría de suelo mediante la elaboración de un PAI (Programa de Actuación Integrada) se aplicará el Art. 46 de la Ley N° 18308 y el Art. 22 de la

Ordenanza Departamental incluyendo los padrones ubicados en suelo rural productivo sin el atributo de potencialmente transformable.

Artículo 17°. Infraestructura Mínima: Para la aprobación final o la aprobación de las diferentes etapas de la UPH se exigirá la concreción de: Intendencia de Florida,, Intendencia Municipal de Florida, Independencia 586, [www.florida.gub.uy](http://www.florida.gub.uy)

1- Cercado perimetral y portería

2- Redes de agua potable y energía eléctrica 3- Evacuación de aguas pluviales.

4- Caminería interna con calles cuyo ancho no sea menor a 13 metros.

5- Espacios destinados a la Administración, depósitos y/o instalaciones comunes.

6- Espacios comunes destinados a esparcimiento, recreación y/o deporte.

Artículo 18°. Cercado perimetral y portería: Se evaluarán por parte del Equipo Técnico de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Florida las características del cerco y porterías según la zona de implantación de la UPH.

Artículo 19°. Agua potable. La provisión y suministro de la misma, se proyectará y realizará de acuerdo a las disposiciones establecidas por OSE, debiendo cubrir la red todos los lotes individuales de la UPH. Se exigirá constancia de OSE que acredite tal servicio.

En caso de suministro mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red, deberán contar con la autorización y aprobación definitiva de dicho Ente o quien tenga competencia sobre el tema en la oportunidad.

Artículo 20°. Energía Eléctrica. La provisión y el mantenimiento de los transformadores de Energía Eléctrica, así como las instalaciones respectivas deberán ser aprobados por UTE, y bajo su normativa específica, debiendo cubrir la red todos los lotes individuales de la UPH. Se exigirá constancia de UTE que acredite tal servicio.

Artículo 21°. Trazado de calles públicas y circulaciones internas. Para las calles públicas se deberá tener en cuenta el trazado de las existentes o proyectadas en el área de implantación del emprendimiento, en donde corresponda, a efectos de garantizar una adecuada interconexión.

Las unidades individuales tendrán su salida hacia las calles internas de la UPH, no pudiendo tener salida directa a calles públicas.

Las calles internas deberán asegurar que el futuro trazado permita su transitabilidad permanente y una correcta evacuación de aguas pluviales.

Todas las calles no podrán tener un ancho inferior a 13 metros.

Las calles internas "sin salida" deberán terminar en "cul de sac" que garanticen un buen retorno de los vehículos, previéndose un diámetro mínimo de 22 metros.

La aprobación de la red vial interna y sus conexiones con las calles públicas estará a cargo de la Dirección de Viabilidad de la Intendencia de Florida.

Artículo 22°. Saneamiento. Se exigirá siempre conexión a red de saneamiento en las zonas que los organismos competentes así lo determinen. Ante la imposibilidad de acceder a una red de saneamiento, se exigirá las soluciones de tratamiento de las aguas, Intendencia de Florida, Intendencia Municipal de Florida, Independencia 586, [www.florida.gub.uy](http://www.florida.gub.uy), y su disposición final, conforme a la normativa vigente y las autorizaciones correspondientes.

Artículo 23°. Residuos. La recolección de los residuos de cada unidad, así como los de los servicios comunes estará a cargo de la propia urbanización.

La Intendencia podrá exigir al titular de la urbanización, y los titulares de las diferentes unidades en forma solidaria e indivisible, realizar a su costo el traslado de los residuos a al sitio de tratamiento o disposición que corresponda, siguiendo las indicaciones específicas



INTENDENCIA DE FLORIDA



al tipo de residuo; también podrá exigir la correcta disposición final de residuos, asegurando, también la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, insectos, roedores, contaminaciones de napas), haciéndose cargo asimismo de las actividades de los terceros que a tales efectos éstos contraten.

La disposición y manejo de los mismos deberá contar con la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 24°. Acceso. El acceso de particulares a la urbanización estará regulado por el Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio del acceso en el uso de sus funciones específicas de los representantes de los Organismos Públicos y/o privados con competencia en la materia, destinados al contralor, mantenimiento y vigilancia de los diferentes servicios e instalaciones existentes.

Artículo 25°. Compete a la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de Florida aprobar los permisos de construcción, ya sea de las infraestructuras comunes como las de cada unidad individual y el cobro de los permisos respectivos por las construcciones y a la División Agrimensura aprobar el plano de fraccionamiento así como el cobro de los derechos municipales del fraccionamiento.

Artículo 26°. Una vez aprobado el proyecto y antes del sellado de los planos, ya sea plano proyecto, plano de cada una de las etapas o plano definitivo, se deberá realizar el pago de los derechos municipales por fraccionamiento que consisten en 1 UR (una unidad reajutable) por unidad individual.

Artículo 27°. La intendencia exigirá un "Proyecto de Responsabilidad Social" que será evaluado por el Equipo Técnico de Ordenamiento Territorial para cada caso.

Artículo 28°. Todas las consideraciones que no estuvieran contempladas en la presente norma se regirán por la Ley 17.292, Sección VII, Título III - URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Artículos 48 al 55 y el Decreto 323/001 - URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Zully de los Santos  
Secretaria General

Ing. Guillermo Lopez Méndez  
Intendente

ACTA

486/25

SECRETARIA GENERAL

RESOLUCION

11.035/25

|                                |                     |                                  |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Junta Departamental de Florida |                     | EXPEDIENTE N°<br>2025-86-2-00168 |
| Oficina Actuante:              | Administración      |                                  |
| Fecha:                         | 28/01/2025 16:56:32 |                                  |
| Tipo:                          | Dar pase            |                                  |

Pase a oficina Administración para su distribución a las bancadas y remisión a la comisión correspondiente.

| Archivos Adjuntos |  |                  |
|-------------------|--|------------------|
| #                 | Nombre                                     | Convertido a PDF |
| 1                 | 2025-86-2-00168-_Expediente IF 0384-24.pdf | Sí               |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Actuante:                        |  |
| Milena Lasa                      |  |
| Pase a Firma                     |  |
| Presidente - Juan Eduardo Díaz   |  |
| Secretario - Sebastián Cosentino |  |





|                                |                              |                 |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Junta Departamental de Florida |                              | EXPEDIENTE N°   |
|                                |                              | 2025-86-2-00168 |
| Fecha:                         | 29/01/2025 12:25:08          |                 |
| Tipo:                          | AG - Constancia Pase a Firma |                 |

AG - Constancia de Firma.

| Firmantes                        |                     |                    |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Presidente - Juan Eduardo Díaz   | 29/01/2025 08:28:18 | Avala el documento |
| Secretario - Sebastián Cosentino | 29/01/2025 12:25:07 | Avala el documento |



|                                |                     |                 |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|
| Junta Departamental de Florida |                     | EXPEDIENTE N°   |
|                                |                     | 2025-86-2-00168 |
| Oficina Actuante:              | Administración      |                 |
| Fecha:                         | 29/01/2025 12:26:38 |                 |
| Tipo:                          | Dar pase            |                 |

Distribuido a las bancadas (Distribuido N° 03/25).

Pase a Comisión de Obras.

|                                  |
|----------------------------------|
| Firmante:                        |
| Secretario - Sebastián Cosentino |

