

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1º-

Aprobar el denominado Proyecto Urbano de Detalle Acceso Norte (PUDAN) para el área comprendida entre las calles Juan Carlos Gómez, Rambla 25 de Agosto de 1825, Piedras, Cerro Largo, Julio Herrera y Obes, La Paz y la Rambla Franklin D. Roosevelt, con los siguientes objetivos:

- 1) Impulsar la renovación y sutura del tejido urbano con operaciones residenciales.
- 2) Otorgar calidad y continuidad urbana en términos de imagen y espacio público a la interfase entre Plan Fénix y Ciudad Vieja.
- 3) Ofrecer espacios para la implantación de usos terciarios anexos al distrito financiero tradicional.
- 4) Posibilitar la creación de áreas especializadas para la implantación de servicios a la logística en zonas anexas al puerto.
- 5) Integrarse en forma de parque lineal con los espacios públicos de la Rambla 25 de Agosto de 1825 hacia el oeste.

Artículo 2º-

Sustituir el artículo D.202 de la Sección III “Zonificación terciaria. Régimen General. Área Central”, del Capítulo XIII “Normas particulares”, del Título IV “De las normas de régimen general en suelo urbano”, Parte Legislativa del Volumen IV “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo” del Digesto Departamental, aprobado por Decreto 28.242 del 16 de setiembre de 1998 Plan Montevideo y sus modificativos, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo D.202.- Centro. Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:
Alturas: En todos los predios frentistas a vías públicas con ancho menor o igual a 16 metros donde rige una altura máxima de 27 metros, los edificios que se proyecten deberán construir en la línea de edificación un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 4 metros del plano de fachada el edificio podrá completar la altura máxima establecida.

Para los predios frentistas a la calle Brandzen (acera sur) entre las calles Arenal Grande y Pablo de María, y para los frentistas a la calle Arenal Grande (acera este), entre la calle Brandzen y la Avenida Rivera, la altura máxima admitida de 27 metros se tomará sobre la línea de edificación, no rigiendo basamento.

El predio padrón N° 120.109 en caso de fusionarse con los padrones N°s: 177.275 y 120.110, podrá alcanzar una altura máxima de 27 metros.

El predio padrón N° 113.740 en caso de fusionarse con el padrón N° 113.739, podrá alcanzar una altura máxima de 27 metros.

Los predios padrones N°s 106.821, 20.760 y 20.759, en caso de fusionarse todos o algunos de ellos con el padrón N° 20.758, podrán alcanzar una altura máxima de 27 metros.

El predio padrón N° 166.593 y N° 20.751 podrá alcanzar en toda su extensión una altura máxima de 27 metros.

Para todos los edificios cuya altura sea igual o mayor a 27 metros se admitirá por encima de ésta, la construcción de un gálibo en las condiciones previstas por las disposiciones generales.

Los padrones N°s 27.961 y 21.277, previamente a la realización de cualquier gestión de permiso de construcción, deberán presentar anteproyecto arquitectónico ante la oficina competente de

la Intendencia de Montevideo.

Uso del suelo: Uso preferente polifuncional.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación;

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias provocadas por efluentes;

- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbano significativos;

- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante; Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

- invasión del espacio público.

3) Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas.

Para los predios frentistas a la Plaza Independencia, a la calle Florida al norte de la Plaza Independencia (acera este) y a la calle Ciudadela (acera este) rige Régimen Patrimonial del Suelo.

Para las carpetas catastrales N° 148, N° 149 y N° 150, los parámetros urbanísticos que regirán, serán determinados en cada caso por la oficina competente de la Intendencia de Montevideo, mientras no se aprueben con carácter general los nuevos parámetros que regirán en la mencionada área.

Para las carpetas catastrales N° 147, N° 154, N° 161 y N° 168, comprendidas dentro de la zona del Proyecto Urbano de Detalle Acceso Norte (PUDAN), rigen los siguientes parámetros urbanísticos:

Alturas: Para los predios frentistas a la calle Galicia rige altura obligatoria 19 metros y para los predios frentistas a las calles Andes, Cerro Largo, Florida, Convención, Rio Branco y Julio Herrera y Obes, rige altura máxima 19 metros, excepto que se opte por la construcción de torres como se indica en planos que lucen en el anexo 1, lámina L1, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

La altura mínima libre interior de Planta Baja deberá ser de 4,80 metros.

Retiros: No rigen, siendo obligatoria la alineación para los predios frentistas a la calle Galicia entre Florida y Julio Herrera y Obes, según se indica en planos que lucen en el anexo 1, lámina L5, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

Factor de Ocupación del Suelo: Rige 80 %.

Uso del suelo: Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

En las edificaciones de hasta 19 metros de altura se deberán incorporar elementos vegetales en la cubierta, para minimizar el denominado efecto "isla de calor" integrado al diseño del edificio.

Se admite la construcción de torres con los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1 y L3, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Alturas:

1) En predios esquina de superficie mayor a 1.300 metros cuadrados, se admitirá construir una torre de altura obligatoria 75 metros, con retiro obligatorio de 3 metros sobre la calle Galicia y de 5 metros sobre las calles perpendiculares a la misma. Deberá estar inscrita en una circunferencia de diámetro menor o igual a 35 metros incluidas las salientes.

Si la torre se encuentra sobre el edificio de 19 metros, se admite edificar hasta 9.400 metros cuadrados habitables sobre el mismo. Si la torre es exenta desde Planta Baja, se admite edificar hasta 12.000 metros cuadrados habitables sin contar la Planta Baja.

2) Para el caso que se fusionen todos los predios de una manzana de las carpetas catastrales N° 147, N° 154, N° 161 y N° 168, se admitirá construir una única torre de altura obligatoria 120 metros, con retiro obligatorio de 3 metros sobre la calle Galicia, debiendo distar por lo menos 50 metros de la torre que exista o que cuente con permiso de construcción aprobado o en trámite, en la manzana contigua. La torre deberá estar inscrita en una circunferencia de diámetro menor o igual a 42 metros incluidas las salientes.

Si la torre se encuentra sobre el edificio de 19 metros se admite edificar hasta 25.200 metros cuadrados habitables sobre el mismo. Si la torre es exenta desde Planta Baja, se admite

edificar hasta 28.800 metros cuadrados habitables sin contar la Planta Baja. Presentado el proyecto de edificación, se hará el cálculo del precio compensatorio para el caso de mayor aprovechamiento.

Para la carpeta catastral N° 167, comprendida dentro de la zona del Proyecto Urbano de Detalle Acceso Norte (PUDAN) rigen los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1 y L3, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Alturas: Para los predios padrones N° 5257, N° 5258 y N° 5259 rige altura máxima 19 metros.

La altura mínima libre interior de Planta Baja deberá ser de 4,80 metros.

Retiro frontal: No rige, siendo obligatoria la alineación para los predios frentistas a la calle Galicia, según se indica en plano de alineaciones que luce en el anexo 1, lámina L5, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

Factor de Ocupación del Suelo: 100 %.

Uso del suelo: Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

En las edificaciones se deberán incorporar elementos vegetales en la cubierta, para minimizar el denominado efecto “isla de calor” integrado al diseño del edificio.

Para el predio padrón N° 5256 se admite la construcción de un edificio con los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1, L3 y L4, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Alturas: Rige altura obligatoria 19 metros.

Se admitirá la construcción de un edificio de altura 120 metros, medido desde el nivel cero (0) del piso terminado en Planta Baja, debiéndose retirar como mínimo 10 metros de la divisoria lindera al Este con el predio padrón N° 5257 a partir de los 19 metros de altura, y, deberá construirse una pasiva sobre la calle Río Branco. Dicha pasiva se retirará 3 metros del límite de propiedad o de la fachada principal del edificio, con una altura libre mínima de 8,50 metros, según se indica en plano que luce en el anexo 1, lámina L4, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

Se admiten terrazas y cuerpos cerrados salientes, cumpliendo con las normas vigentes.

Se admite la incorporación de elementos o estructuras de acondicionamiento natural separados como máximo 1,50 metros de los planos de fachada excluidos los cuerpos cerrados salientes.

El predio padrón N° 5256 deberá pagar precio compensatorio por la mayor edificabilidad encima de los 19 metros de altura.

El proyecto arquitectónico a presentar deberá incluir el espacio público como luce en el plano anexo 1, lámina L1, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo y estacionamiento subterráneo para 200 vehículos que se construirá.

El proyecto del espacio público establecerá una continuidad con el tramo del parque lineal “Parque Portuario” ubicado entre las calles Juan Carlos Gómez y Misiones.

La presentación del permiso de construcción deberá incluir el correspondiente proyecto y la aprobación previa por el Departamento de Acondicionamiento Urbano. El proyecto de estacionamiento deberá tener la aprobación del Departamento de Movilidad de la Intendencia de Montevideo.

Para las carpetas catastrales N° 147, N° 154, N° 161, N° 167 y N° 168:

1) Queda prohibida la instalación y funcionamiento de talleres mecánicos, navales o similares.

2) Quedan prohibidos los depósitos de mercaderías mayores a 200 metros cuadrados.

3) Se excluyen las actividades que presenten riesgo de peligrosidad, insalubridad o contaminación.

4) Se excluyen actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;

- baja dinámica de intercambio con el entorno, que originen vacíos urbanos significativos tales como muros ciegos sobre la calle;

- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante;

- afectaciones al sistema vehicular y el tránsito en general;

- invasión del espacio público;

5) Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas.

6) Queda prohibido cualquier tipo de construcción por encima de 75 y 120 metros de altura según corresponda, debiéndose integrar a la arquitectura del edificio las instalaciones auxiliares tales como sala de calderas, tanques de agua, sala de máquinas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado, porterías, obras de coronamiento y paneles solares.

7) Para los predios mayores a 1.300 metros cuadrados se deberá destinar como mínimo 30 % de la superficie construida a uso residencial. Se permite ocupar hasta el 70 % de la Planta Baja con locales comerciales y el área restante deberá estar destinada a espacios de circulación vinculados a la vía pública. Se admitirán retranqueos con respecto a la línea de edificación de hasta el 60 % del ancho del predio, siempre que no deje al descubierto muros medianeros.

8) Las alturas máximas u obligatorias de las edificaciones se deberán medir, tomándose el nivel cero (0) en el piso terminado de Planta Baja y este nivel deberá cumplir con lo que establece el Decreto N° 29.686 de fecha 1° de noviembre de 2001.

9) El área delimitada por las calles Rambla Franklin D. Roosevelt, Florida, Galicia y Río Branco, se deberá destinar a esparcimiento, admitiéndose destinar el subsuelo a estacionamiento colectivo.

Artículo 3°-

Sustituir el artículo D.272.24.2 de la Sección II “Ciudad Vieja”, del Capítulo XV.I “Normas particulares”, del Título V “De las normas de Régimen patrimonial en suelo urbano”, Parte Legislativa del Volumen IV “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo” del Digesto Departamental, incorporado al Plan Montevideo por Decreto N° 32.495 de 2 de junio de 2008, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo D.272.24.2.- Condiciones urbanísticas especiales. Para la manzana comprendida entre la Rambla Gran Bretaña, y las calles Juan Carlos Gómez, Camacué y Ciudadela, rigen los siguientes parámetros urbanísticos.

Altura: Rige altura máxima 113 metros medidos desde el punto medio de la calle Camacué.

En la altura máxima antes establecida quedan comprendidas las salas de máquinas, tanques de agua, cajas de escaleras, ductos, conductos, porterías y cualquier otro tipo de construcción aún las obras de coronamiento.

Retiro Frontal: calle Camacué 7 metros; no rige retiro frontal para el resto de las vías que enfrenta.

Factor de Ocupación del Suelo: 30 %.

Áreas enjardinadas: 50 % del área libre de edificaciones deberá estar enjardinada.

Uso del Suelo: el uso preferente es el vigente para la zona.

Estacionamientos: se debe aumentar en por lo menos el 10 % la cantidad mínima exigida por norma, para sitios de estacionamientos destinados a las visitas o de cortesía.

Para la carpeta catastral N° 131 (predio padrón N° 4721), comprendida dentro de la zona del Proyecto Urbano de Detalle Acceso Norte (PUDAN) rigen los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1 y L3, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Alturas: Rige altura obligatoria 19 metros, excepto que se opte por la construcción de una torre, donde el edificio podrá oficiar de basamento.

La altura mínima libre interior de Planta Baja deberá ser de 4,80 metros.

Retiros: No rigen, según luce en el anexo 1, lámina L5, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo. Para los predios mayores a 1.300 metros cuadrados se admitirán retranqueos con respecto a la línea de edificación de hasta 60 % del ancho del predio, siempre que no deje al descubierto muros divisorios.

Se debe construir una pasiva de 3 metros sobre la calle Juncal, con una altura libre mínima de 8,50 metros.

Factor de ocupación del suelo: 80 %.

Uso del suelo: Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

Se deberá destinar como mínimo 30 % de la superficie construida a uso residencial.

Se permite ocupar hasta el 70 % de la Planta Baja con locales comerciales y el área restante deberá estar destinada a espacios de circulación vinculados a la vía pública.

Se deberán incorporar elementos vegetales en la cubierta, para minimizar el denominado efecto

“isla de calor” integrado al diseño del edificio.

Si se opta por la construcción de una torre rigen los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1 y L3, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

Alturas: Rige altura obligatoria 120 metros.

La torre deberá estar retirada 3 metros sobre la Rambla Franklin D. Roosevelt y 3 metros sobre la calle Juncal y deberá estar inscrita en una circunferencia de diámetro menor o igual a 42 metros, incluidas las salientes.

En caso de construir la torre sobre el edificio de 19 metros, se deberá construir una pasiva de 3 metros sobre la calle Juncal, con una altura libre mínima de 8,50 metros y se admite edificar hasta 25.200 metros cuadrados habitables sobre el mismo.

En caso de construir una torre exenta desde la Planta Baja, que no se encuentre sobre el edificio de 19 metros, se admite edificar hasta 28.800 metros cuadrados habitables sin contar la Planta Baja.

Se deberá pagar precio compensatorio por la mayor edificabilidad encima de los 19 metros de altura.

El proyecto arquitectónico a presentar deberá incluir el espacio público como luce en el plano anexo 1, lámina L1, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo y estacionamiento subterráneo para 200 vehículos que se construirá.

El proyecto del espacio público establecerá una continuidad con el tramo del parque lineal “Parque Portuario” ubicado entre las calles Juan Carlos Gómez y Misiones. Dicha continuidad deberá además estar referida a la calidad de los materiales y terminaciones usados en el parque ya construido.

La presentación del permiso de construcción deberá incluir el correspondiente proyecto y la aprobación previa por el Departamento de Acondicionamiento Urbano. El proyecto de estacionamiento deberá tener la aprobación del Departamento de Movilidad de la Intendencia de Montevideo.

Para la carpeta catastral N° 139, comprendida dentro de la zona del Proyecto Urbano de Detalle Acceso Norte (PUDAN) rigen los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1 y L3, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Alturas: Para los predios frentistas a la Rambla Franklin Roosevelt rige altura obligatoria 19 metros.

Para los predios frentistas a las calles Ciudadela, Cerro Largo y Florida rige altura máxima de 19 metros, excepto que se opte por la construcción de las torres.

Retiros: No rigen. Para los predios frentistas a la Rambla Franklin Roosevelt la alineación es obligatoria, según plano que luce en el anexo 1, lámina L5, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo.

Para los predios mayores a 1.300 metros cuadrados se admitirán retranqueos con respecto a la línea de edificación de hasta el 60 % del ancho del predio, siempre que no deje al descubierto muros divisorios.

Factor de ocupación del suelo: 80 %.

Uso del suelo: Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

Para los predios mayores a 1.300 metros cuadrados se deberá destinar como mínimo 30 % de la superficie construida a uso residencial.

Se permite ocupar hasta el 70 % de la Planta Baja con locales comerciales y el área restante deberá estar destinada a espacios de circulación vinculados a la vía pública.

En las edificaciones de hasta 19 metros de altura se deberán incorporar elementos vegetales en la cubierta, para minimizar el denominado efecto “isla de calor” integrado al diseño del edificio.

Solamente se admitirá la construcción de 2 torres exentas, cada una de ellas implantadas en predios cuya superficie supere los 4.800 metros cuadrados. A dichas torres le aplican los siguientes parámetros urbanísticos que lucen en el anexo 1, láminas L1 y L3, del expediente N° 6001-002181-13 de la Intendencia de Montevideo:

Altura: Altura obligatoria de 120 metros.

Retiros: En el predio padrón N° 4816 la torre deberá contar con retiro obligatorio de 3 metros sobre la calle Ciudadela y 3 metros sobre la Rambla Franklin D. Roosevelt.

La segunda torre deberá contar con retiro mínimo de 3 metros sobre la calle Florida y debiendo distar un mínimo de 80 metros de la calle Ciudadela.

Se deberá pagar precio compensatorio por la mayor edificabilidad encima de los 19 metros de altura.

Para las carpetas catastrales N° 131 y N° 139:

- 1) Queda prohibida la instalación y funcionamiento de talleres mecánicos, navales o similares.
- 2) Quedan prohibidos los depósitos de mercaderías mayores a 200 metros cuadrados.
- 3) Se excluyen las actividades que presenten riesgo de peligrosidad, insalubridad o contaminación.
- 4) Se excluyen actividades que provoquen:
 - molestias generadas por efluentes;
 - baja dinámica de intercambio con el entorno, que originen vacíos urbanos significativos tales como muros ciegos sobre la calle;
 - afectaciones al sistema vehicular y el tránsito en general;
 - invasión del espacio público;
- 5) Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas.
- 6) Las alturas máximas u obligatorias de las edificaciones se deberán medir, tomándose el nivel cero (0) en el piso terminado de Planta Baja y este nivel deberá cumplir con lo que se establece en el Decreto N° 29.686 de fecha 1° de noviembre de 2001.
- 7) Queda prohibido cualquier tipo de construcción por encima de 120 metros de altura, debiéndose integrar al diseño del edificio las instalaciones auxiliares tales como sala de calderas, tanques de agua, sala de máquinas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado, porterías, obras de coronamiento y paneles solares.

El área delimitada por las calles Juncal, Piedras, 25 de Agosto, Juan Carlos Gómez y Rambla Franklin D. Roosevelt se deberá destinar a esparcimiento, admitiéndose estacionamientos colectivos en el subsuelo, teniendo en cuenta el área de cautela patrimonial definida por el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Ciudad Vieja, y subordinándose los destinos previamente mencionados a un estudio de impacto arqueológico que deberá ser aprobado por la Comisión del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación.”

Artículo 4°- Previamente al otorgamiento del correspondiente permiso de construcción para las obras previstas en el PUDAN, la División Saneamiento, a través del Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento, evaluará el proyecto y fijará las condiciones a cumplir por las conexiones de aguas pluviales y servidas.

Artículo 5°- El precio compensatorio por mayor aprovechamiento será destinado al Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural (FEGUR) y podrá tener como destino la realización de las obras de los espacios públicos del parque lineal “Parque Portuario” y/o estacionamientos subterráneos previstos en el PUDAN.
Para el área comprendida entre las calles Juan Carlos Gómez, 25 de Agosto, Bartolomé Mitre, Piedras, Cerro Largo, Julio Herrera y Obes, La Paz y Rambla Franklin D. Roosevelt, integrados por las carpetas catastrales N° 139, N° 147, N° 154, N° 161, N° 167 y N° 168, se destinará el precio compensatorio por mayor edificabilidad al FEGUR.

Artículo 6°- Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

Montevideo, 4 de Julio de 2014.-

VISTO: el Decreto N° 35.118 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 12 de junio de 2014 y recibido por este Ejecutivo el 27/06/14, por el cual de conformidad con la Resolución N° 5547/13 de 2/12/13 , se aprueba el denominado Proyecto Urbano de Detalle Acceso Norte (PUDAN) para el área comprendida entre las calles Juan Carlos Gómez, Rambla 25 de Agosto de 1825, Piedras, Cerro Largo, Julio Herrera y Obes, La Paz y la Rambla Franklin D. Roosevelt con los objetivos y en las condiciones que se establecen; se sustituye el artículo D.202 de la Sección III "Zonificación terciaria. Régimen General, Área Central", del Capítulo XIII "Normas particulares" del Título IV "De las normas de régimen general en suelo urbano", Parte legislativa del Volumen IV "Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo" del Digesto Departamental y el artículo D.272.24.2 de la Sección II "Ciudad Vieja" del Capítulo XV.I "Normas particulares", del Título V "De las normas de Régimen patrimonial en suelo urbano", Parte Legislativa del Volumen IV "Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo" del Digesto Departamental, aprobados por Decreto 28.242 del 16 de setiembre de 1998 Plan Montevideo y sus modificativos los cuales quedarán redactados de la manera que se establece;

LA INTENDENTA DE MONTEVIDEO**RESUELVE:**

Promúlgase el Decreto N° 35.118, sancionado el 12 de junio de 2014; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, al Municipio B, al Departamento de Planificación, a la División Asesoría Jurídica, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica y pase, por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y a la División Asesoría a sus efectos.-

PROF. MARIA SARA RIBERO, Intendente de

Montevideo (I).-

RICARDO PRATO, Secretario General.-