



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO

Exp. N° 2024-98-02-001126

Decreto - N° 38775

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

D E C R E T A:

Artículo 1.º- Sustituir el artículo 24 del Decreto N.º 37.594, de fecha 4 de noviembre de 2020, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 24.- Aprobar la Unidad de Actuación N.º 2 (UA N.º 2), ubicada dentro de la UO02 delimitada por las calles Madreselva, Pesaro, calle proyectada y calle proyectada del plano N.º 21.153, aprobado por Decreto N.º 38.212, de fecha 29 de diciembre de 2022, para la que rigen los siguientes parámetros urbanos:

Respecto a alturas, retiros, FOS y uso preferente del suelo rige:

Calle proyectada al norte de la UA N.º 2 y calle proyectada al oeste de la UA N.º 2

Altura: obligatoria de 27 metros;

Retiro frontal: no rige;

Retiro bilateral: 5 metros a partir de los 10 metros de altura;

FOS: 80 %;

Calle Madreselva y calle Pesaro

Altura: obligatoria de 27 metros;

Retiro frontal: 5 metros tratamiento tipo vereda, siendo obligatorio mantener este plano hasta los 10 metros de altura;

Retiro bilateral: 5 metros a partir de los 10 metros de altura;

No rige retiro de ochava;

FOS: 80 %.

Uso preferente del suelo: polifuncional con énfasis en lo residencial con servicios conexos y equipamientos complementarios.

Disposiciones particulares de la UA N.º 2:

a) Las alturas se deben tomar desde el cero altimétrico definido en la intersección de la divisoria entre los predios padrones N.ºs. 432.047 y 432.048 con la línea de deslinde en calle Pesaro;

b) Es obligatorio alinearse al deslinde del predio hasta los 10 metros de altura;

c) El límite superior del plano horizontal de los pretilos macizos será coincidente en los 4 predios a 10 metros desde el cero altimétrico. En caso de necesitar complemento para cumplir con las alturas reglamentarias de antepechos para cubiertas transitables, se deberán construir con sistemas visualmente permeables;

d) Los edificios deben tener por lo menos un acceso peatonal por la calle proyectada al norte de la UA N.º 2;

- e) No se admite el acceso vehicular desde la calle proyectada al norte de la UA N.º 2, y;
- f) En los retiros laterales por encima de los 10 metros, sólo se admitirán parrilleros con una altura máxima de 2 metros.

Disposiciones generales y de conformación del espacio público:

a) **Planta baja activa:** el porcentaje de aberturas tales como ventanas, accesos, vidrieras, pórticos, de la fachada en planta baja será como mínimo de 50%. Los usos previstos deberán ser activos: no se admiten en las fachadas y hasta 3 metros desde línea de construcción en planta baja, locales de baja permeabilidad visual, ni dinámicas de uso, tales como salas de máquinas, depósitos, garajes.

Se admite que las plantas bajas se eleven hasta 0,80 metros desde el cero altimétrico del predio. Deberán resolver la escalabilidad entre el espacio público y el interior de las construcciones mediante recursos arquitectónicos tales como pórticos, aleros, “dobles alturas” u otros que el proyecto demande para su adecuada inserción urbana.

b) **Retiro frontal:** la alineación de las construcciones al deslinde o retiro frontal es obligatoria en los primeros 0,60 metros desde cada divisoria o medianera. En los casos que se justifiquen retiros voluntarios se deberá dar solución arquitectónica integral a las medianeras y fachadas expuestas.

c) **Factor Verde del Retiro (FVR):** En los retiros se exige el cumplimiento del FVR el cual implica un porcentaje de vegetación natural con los drenajes correspondientes.

El FVR se exigirá en un mínimo del 30 % del retiro frontal de las edificaciones, tanto en tratamiento jardín como tratamiento vereda. Los factores se graficarán en una tabla en la lámina correspondiente a planta baja expresando valores parciales y totales.

Estas zonas deberán estar al ras del pavimento y permeables, admitiéndose el uso de componentes semi permeables tipo “green block” en un 50 % como mínimo, equipados con vegetales de diferentes escalas.

Cuando en la planta baja se ubiquen viviendas, en los retiros frontales se permite la colocación de jardineras de hasta 0,60 metros de profundidad y 0,80 metros de altura, ubicadas debajo de las aberturas de las viviendas, las cuales se computan para el FVR.

En caso de actividades comerciales que requieran el uso de “decks” removibles en retiros frontales, se admite que se eleven hasta un máximo de 0,36 metros del nivel de vereda y que ocupen hasta un 60% del retiro frentista correspondiente al emprendimiento no eximiéndose del FVR.

d) **Aceras:** para la reconfiguración de los perfiles urbanos según las movilidades propuestas y detallados según tipos de vía se establece desde el deslinde de cada predio una faja frentista de responsabilidad constructiva de cada predio frentista (Faja 1) y, en los casos que corresponda la modificación del perfil actual, una segunda faja (Faja 2) que será detallada y ejecutada por las oficinas competentes de la Intendencia de Montevideo y del Municipio.

Faja 1: (de responsabilidad de los padrones frentistas). Desde el deslinde del predio hacia la calzada se deberá construir una faja de circulación peatonal de 2,60 metros de ancho. La terminación superficial de esta faja será con baldosas de hormigón de alto tránsito, con una senda al centro de dicha faja de 0,40 metros de pavimento táctil de color amarillo, apto para personas de baja y nula visibilidad. Se admite que los accesos vehiculares sean pavimentados en hormigón barrido, no deberán tener pendiente en la acera pública, salvo la necesaria para subir desde la calzada en los perfiles que corresponda. A continuación de la faja de circulación peatonal se deberán construir jardineras al ras del pavimento de ancho mínimo 1,40 metros, perpendicular a la calle, contemplando en ellas cada 15 metros de frente de los predios, al menos 2 árboles. Se sugieren especies autóctonas de follaje caduco tipo Lapachos, Ibirapitá u otras similares. En el caso de especies exóticas se sugieren las del tipo Tilo. Estas jardineras deberán ser permeables, admitiéndose el uso de componentes tipo “green block” en un 50 %, equipadas con vegetales de diferentes escalas además del arbolado. Se admite el corte de las jardineras con caminerías para los casos de accesos vehiculares, accesos peatonales y en los casos que se justifique en el diseño de la acera.

Los proyectos se evaluarán con el Equipo PRUEMM y las oficinas competentes de Movilidad y Desarrollo Urbano de la Intendencia de Montevideo, para completar el diseño y las obras de acondicionamiento de los perfiles del espacio público. Siempre que se valore necesario por las oficinas competentes, se integrarán jardines de lluvia con retención de pluviales en aceras y retiros con “tratamiento tipo vereda”.

Faja 2: será ejecutada por la Intendencia de Montevideo, quien determinará las dársenas de estacionamiento y otros servicios y equipamientos en cada tramo. Se coordinará el proyecto detallado de cada frente de predio con el Servicio correspondiente.

e) **Accesos vehiculares:** se permitirá la ejecución de un acceso vehicular de hasta 4 metros de ancho cada 15 metros de frente de predio, siendo este el único rebaje de cordón permitido. En caso de predios esquina se deberá consultar en la oficina correspondiente la fachada por la que se deberán proyectar los accesos vehiculares. No se permitirán las rampas de acceso vehicular en veredas.

f) **Fachadas:** todas las fachadas deberán recibir tratamiento arquitectónico similar e integrado. En los casos que no existan otras disposiciones, hasta los 9 metros de altura rige alineación obligatoria manteniendo y reconociendo el plano de fachada al llegar a las medianeras laterales. Se permiten retranqueos para accesos y terrazas hasta en un 40 % del total del basamento de 9 metros.

Sobre los 3,20 metros de altura y retirados como mínimo 0,6 metros de las divisorias o medianeras, se permiten balcones y cuerpos cerrados salientes de hasta 0,80 metros para calles menores o iguales a 15 metros y de hasta 1,50 metros en calles superiores a 15 metros. En caso de fachadas no frentistas, los cuerpos cerrados salientes y balcones no deberán aproximarse a menos de 3 metros de las divisorias o medianeras. El máximo porcentaje de cuerpos cerrados salientes por fachada será del 60 %. Los porcentajes se presentarán en un cuadro explicativo en los gráficos correspondientes.

Queda prohibido en fachadas visibles desde el espacio público, la exposición sin filtro visual arquitectónico de usos tales como tenderos de ropa y otras áreas de servicio. En caso de no existir terrazas de servicio con las infraestructuras y el tratamiento visual adecuado, los balcones y terrazas no deberán tener antepechos que permitan visualizar tales usos.

Las edificaciones deberán proyectar la previsión para la incorporación de equipamientos para el acondicionamiento climático y sustentabilidad energética, tales como unidades exteriores de aire acondicionado, paneles y calentadores solares o eólicos, acumulación de agua de lluvia para riego. En unidades de vivienda es obligatorio prever las disposiciones constructivas integradas al proyecto que resuelvan abastecer con aire acondicionado los dormitorios, estares y comedores.

g) **Factor Verde de las Construcciones (FVC):** en los proyectos de obra nueva se incorpora el FVC el cual implica la incorporación de vegetación en fachadas, terrazas, balcones, azoteas, retiros sobre basamentos y/o gálibos, así como sus previsiones de asoleamiento, trasplante, riego y desagües.

Los porcentajes de inclusión del FVC se analizarán en la propuesta global de cada proyecto y no serán menores al 30 % de la superficie de terraza más azotea, aunque este pueda estar distribuido entre terrazas, balcones, fachadas y/o azoteas.

Todos los factores se graficarán en una tabla en las láminas correspondientes expresando valores parciales y totales por nivel y fachada.

h) **Desagües:** queda prohibido el desagüe directo de azoteas, terrazas y balcones a espacios públicos y retiros con tratamiento vereda. Los desagües de jardineras, equipos de aire acondicionado u otros dispositivos de acondicionamiento y sus instalaciones complementarias, deberán canalizarse a los sistemas de drenaje del edificio, los cuales deberán recibir tratamiento arquitectónico en las fachadas.

i) **Estacionamientos:** para las viviendas de interés social y cooperativas de viviendas se exige como mínimo 1 lugar de estacionamiento cada 2 viviendas, a resolver dentro del predio. Se permite el uso subterráneo del retiro vereda como estacionamiento. Para el resto de los usos rige lo establecido en el Digesto Departamental.”.

Artículo 2.º- Sustituir el artículo 25 del Decreto N.º 37.594, de fecha 4 de noviembre de 2020, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 25.- Aprobar la Unidad de Actuación N.º 3 (UA N.º 3), ubicada dentro de la UO03 delimitada por las calles República de Corea, Trento, Cádiz y Bvar. José Batlle y Ordóñez, conformada por la manzana Catastral N.º 6907 para la que rigen los siguientes

parámetros urbanos:

Respecto a alturas, retiros, FOS y uso preferente del suelo rige:

Calle República de Corea

Altura: obligatoria de 27 metros en fachada;

Retiro frontal: 5 metros tratamiento tipo vereda y se exige alineación obligatoria en la línea de retiro en planta baja;

Retiro lateral: no rige, y;

FOS: 80 %.

Calle Trento

Altura: obligatoria de 27 metros en fachada;

Retiro frontal: no rige y se exige alineación obligatoria en la línea de retiro en planta baja;

Retiro lateral: no rige, y;

FOS: 80 %.

Calle Cádiz

Altura: obligatoria de 27 metros en fachada;

Retiro frontal: no rige y se exige alineación obligatoria en la línea de retiro en planta baja;

Retiro lateral: no rige, y;

FOS: 80 %.

Bvar. José Batlle y Ordoñez

Altura: máxima de 31 metros en fachada con acordamiento a construcciones linderas que superen los 16,50 metros de altura;

Retiro frontal: 4 metros tratamiento tipo vereda y se exige alineación obligatoria en la línea de retiro en planta baja;

Retiro lateral: no rige, y;

FOS: 80 %.

Uso preferente del suelo: Residencial con servicios conexos y equipamientos complementarios.

Disposiciones generales y de conformación del espacio público:

a) Planta baja activa: el porcentaje de aberturas tales como ventanas, accesos, vidrieras, pórticos de la fachada en planta baja, serán como mínimo de 50 %. Los usos previstos deberán ser activos: no se admiten en las fachadas y hasta 3 metros desde línea de construcción en planta baja, locales de baja permeabilidad visual, ni dinámicas de uso tales como salas de máquinas, depósitos, garajes.

Se admite que las plantas bajas se eleven hasta 0,80 metros desde el cero altimétrico del predio. Deberán resolver la escalabilidad entre el espacio público y el interior de las construcciones mediante recursos arquitectónicos tales como pórticos, aleros, “dobles alturas” u otros que el proyecto demande para su adecuada inserción urbana.

b) Retiro frontal: la alineación de las construcciones al deslinde o retiro frontal es obligatoria en los primeros 0,60 metros desde cada divisoria o medianera. En los casos que se justifiquen retiros voluntarios se deberá dar solución arquitectónica integral a las medianeras y fachadas expuestas.

c) Factor Verde del Retiro (FVR): en los retiros se exige el cumplimiento del FVR el cual implica un porcentaje de vegetación natural con los drenajes correspondientes.

El FVR se exigirá en un mínimo del 30 % del retiro frontal de las edificaciones, tanto en tratamiento jardín como tratamiento vereda. Los factores se graficarán en una tabla en la lámina correspondiente a planta baja expresando valores parciales y totales.

Estas zonas deberán estar al ras del pavimento y permeables, admitiéndose el uso de componentes semi permeables tipo “green block” en un 50 % como mínimo, equipados con vegetales de diferentes escalas.

Cuando en la planta baja se ubiquen viviendas, en los retiros frontales se permite la colocación de jardineras de hasta 0,60 metros de profundidad y 0,80 metros de altura, ubicadas debajo de las aberturas de las viviendas, las cuales se computan para el FVR.

En caso de actividades comerciales que requieran el uso de “decks” removibles en retiros frontales, se admite que se eleven hasta un máximo de 0,36 metros del nivel de vereda y que ocupen hasta un 60 % del retiro frentista correspondiente al emprendimiento no eximiéndose del FVR.

d) Aceras: para la reconfiguración de los perfiles urbanos según las movilidades propuestas y detallados según tipos de vía se establece desde el deslinde de cada predio una faja frentista de responsabilidad constructiva de cada predio frentista (Faja 1) y, en los casos que corresponda la modificación del perfil actual, una segunda faja (Faja 2) que será detallada y ejecutada por las oficinas competentes de la Intendencia de Montevideo y del Municipio.

Faja 1: (de responsabilidad de los padrones frentistas). Desde el deslinde del predio hacia la calzada se deberá construir una faja de circulación peatonal de 2,60 metros de ancho. La terminación superficial de esta faja será con baldosas de hormigón de alto tránsito, con una senda al centro de dicha faja de 0,40 metros de pavimento táctil de color amarillo, apto para personas de baja y nula visibilidad. Se admite que los accesos vehiculares sean pavimentados en hormigón barrido, no deberán tener pendiente en la acera pública, salvo la necesaria para subir desde la calzada en los perfiles que corresponda. A continuación de la faja de circulación peatonal se deberán construir jardineras al ras del pavimento de ancho mínimo 1,40 metros, perpendicular a la calle, contemplando en ellas cada 15 metros de frente de los predios, al menos 2 árboles. Se sugieren especies autóctonas de follaje caduco tipo Lapachos, Ibirapitá, u otras similares. En el caso de especies exóticas se sugieren las del tipo Tilo. Estas jardineras deberán ser permeables, admitiéndose el uso de componentes tipo “green block” en un 50%, equipadas con vegetales de diferentes escalas además del arbolado. Se admite el corte de las jardineras con caminerías para los casos de accesos vehiculares, accesos peatonales y en los casos que se justifique en el diseño de la acera.

Los proyectos se evaluarán con el Equipo PRUEMM y las oficinas competentes de Movilidad y Desarrollo Urbano de la Intendencia de Montevideo, para completar el diseño y las obras de acondicionamiento de los perfiles del espacio público.

Siempre que se valore necesario por las oficinas competentes, se integrarán jardines de lluvia con retención de pluviales en aceras y retiros con “tratamiento tipo vereda”.

Faja 2: será ejecutada por la Intendencia de Montevideo, quien determinará las dársenas de estacionamiento y otros servicios y equipamientos en cada tramo. Se coordinará el proyecto detallado de cada frente de predio con el Servicio correspondiente.

e) Accesos vehiculares: se permitirá la ejecución de un acceso vehicular de hasta 4 metros de ancho cada 15 metros de frente de predio, siendo este el único rebaje de cordón permitido. En caso de predios esquina se deberá consultar en la oficina correspondiente la fachada por la que se deberán proyectar los accesos vehiculares. No se permitirán las rampas de acceso vehicular en veredas.

f) Fachadas: todas las fachadas deberán recibir tratamiento arquitectónico similar e integrado. En los casos que no existan otras disposiciones, hasta los 9 metros de altura rige alineación obligatoria manteniendo y reconociendo el plano de fachada al llegar a las medianeras laterales. Se permiten retranqueos para accesos y terrazas hasta en un 40 % del total del basamento de 9 metros.

Sobre los 3,20 metros de altura y retirados como mínimo 0,6 metros de las divisorias o medianeras, se permiten balcones y cuerpos cerrados salientes (de hasta 0,80 metros para calles menores o iguales a 15 metros y de hasta 1,50 metros en calles superiores a 15 metros. En caso de fachadas no frentistas, los cuerpos cerrados salientes y balcones no deberán aproximarse a menos de 3 metros de las divisorias o medianeras. El máximo porcentaje de cuerpos cerrados salientes por fachada será del 60 %. Los porcentajes se presentarán en un cuadro explicativo en los gráficos correspondientes.

Queda prohibido en fachadas visibles desde el espacio público, la exposición sin filtro visual arquitectónico de usos tales como tenderos de ropa y otras áreas de servicio. En caso de no existir terrazas de servicio con las infraestructuras y el tratamiento visual adecuado, los balcones y terrazas no deberán tener antepechos que permitan visualizar tales usos.

Las edificaciones deberán proyectar la previsión para la incorporación de equipamientos para el acondicionamiento climático y sustentabilidad energética, tales como unidades exteriores de aire acondicionado, paneles y calentadores solares o eólicos, acumulación de agua de lluvia para riego. En unidades de vivienda es obligatorio prever las disposiciones constructivas integradas al proyecto que resuelvan abastecer con aire acondicionado los dormitorios, estares y comedores.

g) Factor Verde de las Construcciones (FVC): en los proyectos de obra nueva se incorpora el FVC el cual implica la incorporación de vegetación en fachadas, terrazas, balcones, azoteas, retiros sobre basamentos y/o gálibos, así como sus previsiones de asoleamiento, trasplante, riego y desagües.

Los porcentajes de inclusión del FVC se analizarán en la propuesta global de cada proyecto y no serán menores al 30 % de la superficie de terraza más azotea, aunque este pueda estar distribuido entre terrazas, balcones, fachadas y/o azoteas.

Todos los factores se graficarán en una tabla en las láminas correspondientes expresando valores parciales y totales por nivel y fachada.

h) Desagües: queda prohibido el desagüe directo de azoteas, terrazas y balcones a espacios públicos y retiros con tratamiento vereda. Los desagües de jardineras, equipos de aire acondicionado u otros dispositivos de acondicionamiento y sus instalaciones complementarias, deberán canalizarse a los sistemas de drenaje del edificio, los cuales deberán recibir tratamiento arquitectónico en las fachadas.

i) Estacionamientos: para las viviendas de interés social y cooperativas de viviendas se exige como mínimo 1 lugar de estacionamiento cada 2 viviendas, a resolver dentro del predio. Se permite el uso subterráneo del retiro vereda como estacionamiento. Para el resto de los usos rige lo establecido en el Digesto Departamental.”

Artículo 3.º- Autorizar a la Intendencia de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto N.º 28.242 de fecha 16 de setiembre de 1998, sus concordantes y modificativos, de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

Artículo 4.º- Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

✓ Firmado electrónicamente por FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO.

✓ Firmado electrónicamente por PATRICIA SORIA PALACIOS.

Unidad:
SECRETARIA GENERAL
II.20

Resolución Nro.:
3192/24

Expediente Nro.:
2023-7425-98-000076

Montevideo, 22 de julio de 2024

VISTO: el Decreto N.º 38.775 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 11 de julio de 2024 y recibido por este Ejecutivo el 15 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución N.º 2892/24, de 04/07/24, se sustituyen los artículos 24 y 25 del Decreto N° 37.594 de 4 de noviembre de 2020, respecto de los parámetros de las Unidades de Actuación UA2 y UA3 del Polígono de Oportunidad del Proyecto de Renovación Urbana Entorno Mercado Modelo (PRUEMM);

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

- 1.- Promúlgase el Decreto No. 38.775 sancionado el 11 de julio de 2024.-
- 2.- Publíquese y comuníquese a la Junta Departamental, a todos los Departamentos, a la Contaduría General, a las Divisiones Asesoría Jurídica, Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación a sus efectos, a la Gerencia de Planificación Territorial, a los Servicios de Contralor de la Edificación, de Catastro y Avalúo, a la Unidad de Proyecto de Alineación y Modificación Predial, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica, a la Biblioteca Jurídica y pase por su orden al Sector Despacho para su incorporación al registro, a la División Información y Comunicación para adjuntar al expediente y comunicar a la Junta Departamental de Montevideo la constancia de publicación y al Departamento de Planificación a sus efectos.-