

DECRETO N° 35.949

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1º- Sustituir el texto del artículo D.202 del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y sus modificativos, e incorporado al Digesto Departamental, 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 Nos: 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.

Los padrones N°s. 166.593 y 20.751 podrán 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 urbanos 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^{os} 147, 154, 161 y 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, Río 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 (FOS): 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^{os} 147, 154, 161 y 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^{os} 5257, 5258 y 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 (FOS): 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^{os} 147, 154, 161, 167 y 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 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 2º- Se autoriza a la Intendencia de Montevideo a adecuar la cartografía correspondiente del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y modificativos, de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

Artículo 3º- El presente decreto rige a partir de los 15 días calendario de la fecha de su promulgación.

Artículo 4º- Comunicar.

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

CARLOS OTERO
Secretario General

MARTÍN NESSI
Presidente

Montevideo, 27 de Junio de 2016.-

VISTO: el Decreto N° 35.949 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 9 de junio de 2016 y recibido por este Ejecutivo el 17 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución N° 1835/16 de 2/5/16, se sustituye el texto del artículo D.202 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y sus modificativos, e incorporado al Digesto Departamental, el cual quedará redactado de la manera que se indica, referido a las alturas, retiros y FOS y se autoriza a esta Intendencia a adecuar la cartografía correspondiente del Plan Montevideo y se establece que la presente disposición entrará en vigencia a partir de los 15 días de su promulgación;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

Promúlgase el Decreto N° 35.949 sancionado el 9 de junio de 2016; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a todos los Municipios, a todos los Departamentos, a las Divisiones Información y Comunicación, Planificación Territorial, 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 Jurídica para proseguir con los trámites pertinentes-

ING. DANIEL MARTINEZ, Intendente de Montevideo.-

CHRISTIAN DI CANDIA, Secretario General (I).-