

**DECRETO N° 35.978****LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO****DECRETA:****Artículo 1°-**

Sustituir el artículo D.207 "Maroñas- Hipódromo - Bella Italia - Área Nueva Urbanizada Maroñas - Cañada de las Canteras" del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, modificativos y concordantes, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. D.207.- Maroñas- Hipódromo - Bella Italia - Área Nueva Urbanizada Maroñas - Cañada de las Canteras. Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes.

Retiro frontal:

No rige retiro frontal para la calle proyectada (expediente N° 34.444 del Servicio de Regulación Territorial, Resolución N° 9.451 de fecha 8 de noviembre de 1967) en el tramo comprendido entre la calle Habana y la avenida de 50 metros.

Para los predios resultantes del Proyecto de Modificación de Alineaciones de los predios padrones N° 410.355, 410.358 y 410.359 graficado en el plano N° 20.395 aprobado por Resolución N° 3.725 de fecha 4 de octubre de 1999 (expediente 6410-003788-98), rige un retiro frontal de 3 metros.

Uso del suelo: Uso preferente es el mixto controlado.

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

2) Se excluyen las actividades que provoquen: molestias generadas 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.

Para la zona delimitada por los límites 248a), 248b), 248c), 248d), 248e), 248f) y la calle Veracierto, regirán las siguientes disposiciones:

Alturas: para las manzanas frentistas a la calle Veracierto rige una altura de 13,50 metros; para el resto del área rige una altura de 7 metros.

Retiros: para la calle Veracierto y la calle de 17 metros, estructural Continuación Cambay, rige un retiro frontal de 5 metros. Para el resto de las calles rige un retiro frontal de 3 metros.

FOS: rige para el área un FOS de 50%.

Uso del suelo: Uso preferente es el residencial, con servicios y equipamientos complementarios.

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

2) Se excluyen las actividades que provoquen: molestias generadas 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.

Para el predio padrón N° 134.267:

Altura: rige una altura máxima de 7 metros.

Retiros: rige retiro frontal de 5 metros para la calle de 17 metros y para la calle proyectada de 12 metros rige retiro frontal de 3 metros para la servidumbre de paso de 4 metros (alineaciones aprobadas en expediente 6410-001781-09, Resolución N° 2438/09 de fecha 22 de junio de 2009).

FOS: rige FOS de 50 %.

Uso del suelo: Uso preferente es el residencial, con servicios y equipamientos complementarios.

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

2) Se excluyen las actividades que provoquen: molestias generadas 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.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de demolición, reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados 'Monumento Histórico Nacional' o de 'Bienes de Interés Departamental', incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

a) calle Juan Francisco Santos (ambos frentes), calle José María Guerra, Avenida General Flores, calle Dr. Gregorio Rodríguez, Avenida José Belloni, calle José Shaw, Pasaje Serafín J. García (ambos frentes), calle Cnel. Juan Belinzón (ambos frentes), calle Juan Carrara (ambos frentes).

b) Avenida José Belloni, calle Lisboa, calle Palencia, calle Carlos Nery, calle Jaén, calle Libia, calle Malinas, calle Rafael, Bulevar Aparicio Saravia.

Dentro de las áreas a) y b) anteriormente descriptas se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación, a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940. Para el predio padrón N° 423.217 rige retiro frontal de 2 metros sobre la calle Añaquito.

Uso del suelo: Uso preferente es el residencial, con servicios y equipamientos complementarios.

Proyecto de Detalle "7 manzanas":

Comprende la zona delimitada por las calles Mariano Estapé, Carreras Nacionales, Juan Victorica y Osvaldo Martínez.

Manzana N° 1: delimitada por las calles Mariano Estapé, Carreras Nacionales, Juan Victorica y Juan Carrara, en la cual rigen los siguientes parámetros urbanos:

Altura: rige altura máxima 55 metros (20 niveles).



Retiro frontal: rige 5 metros sobre las calles Juan Victorica, Carreras Nacionales y Juan Carrara. Para los predios frentistas a la calle Mariano Estapé no rige retiro frontal. No rige el Art. D.142.1.

Tratamiento de retiro frontal: rige retiro vereda.

FOS: hasta 14 metros de altura rige FOS 100 %. Por encima de 14 metros y hasta 55 metros de altura rige FOS 20%.

Uso del suelo: se mantiene el uso preferente Mixto Controlado. Se promueve la convivencia de diferentes usos, impulsándose especialmente la incorporación de equipamientos colectivos de mediana y gran escala, de tipo comercial, social, deportivo y de servicios. Se promueve la construcción de viviendas sobre basamento, no admitiéndose viviendas en planta baja.

No rigen los artículos D.113 y D.224 del Anexo I respecto a ochava reglamentaria, sobre la calle Mariano Estapé.

Manzana N° 7: delimitada por las calles Mariano Estapé, Alberto Susviela Guarch, Juan Victorica y Osvaldo Martínez, en la cual rigen los siguientes parámetros urbanos:

Altura: rige altura máxima 36 metros (13 niveles).

Retiro frontal: rige 5 metros sobre las calles Juan Victorica, Alberto Susviela Guarch y Osvaldo Martínez. Para los predios frentistas a la calle Mariano Estapé no rige retiro frontal.

Tratamiento de retiro frontal: rige retiro vereda.

FOS: hasta 14 metros de altura rige FOS 100 %. Por encima de 14 metros y hasta 36 metros de altura rige FOS 30% en una profundidad máxima de 40 metros, medidos desde la línea de edificación sobre la calle Osvaldo Martínez.

Uso del suelo: Se mantiene el uso preferente Mixto Controlado. Se promueve la convivencia de diferentes usos, impulsándose especialmente la incorporación de equipamientos colectivos de tipo cultural, cívico, educativo, social, comercial y de servicios. No se admiten viviendas en planta baja.

No rigen los artículos D.113 y D.224 del Anexo I respecto a ochava reglamentaria, sobre la calle Mariano Estapé.

Manzanas N° 2 a N° 6: delimitada por las calles Mariano Estapé, Juan Carrara, Juan Victorica y Alberto Susviela Guarch.

Los lotes deben ser frentistas a las calles Mariano Estapé y/o Juan Victorica, con un frente mínimo de 20 metros.

Las divisorias entre predios deben ser perpendiculares a las calles Juan Victorica o Mariano Estapé, admitiéndose divisorias paralelas a la calle Mariano Estapé solamente en la línea media de la franja intermedia, con un corrimiento de hasta 2 metros a cada lado de dicha línea.

Retiro frontal: rige retiro frontal 5 metros. El plano de fachada frontal debe estar sobre la línea de edificación admitiéndose retranqueos hasta un máximo de 20%. Para los predios frentistas a la calle Mariano Estapé no rige retiro frontal no admitiéndose retranqueos.

Uso del suelo: Se mantiene el uso preferente Mixto Controlado, impulsándose especialmente la construcción de viviendas colectivas con servicios complementarios.

Cada manzana se divide en 3 sectores: Sector A, Sector B y una franja intermedia entre ambos sectores.

El sector A es frentista a la calle Mariano Estapé con una profundidad de 15 metros medida desde la línea de edificación.

La franja intermedia es una zona de 10 metros de ancho tomada desde una paralela a 15 metros de la línea de edificación sobre la calle Mariano Estapé.

El sector B comprende el resto de cada manzana.



En el sector A rigen los siguientes parámetros urbanos:

Altura: rige altura máxima 19 metros (planta baja más 6 niveles habitables), altura mínima 13,50 metros (planta baja más 4 niveles habitables).

A partir de la altura mínima se admiten las construcciones de coronamiento cerrado según el literal b) del Art. D.163.

La altura mínima de fondo de losa desde el acceso al edificio en Planta Baja debe ser de 3 metros.

FOS: rige FOS de 100%.

Todas las fachadas deberán poseer tratamiento arquitectónico similar e integrado. Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas. No se admiten en la fachada sobre la calle Mariano Estapé locales destinados a salas de máquinas, depósitos y garajes a excepción del acceso vehicular. En la fachada sobre la calle Mariano Estapé la planta baja debe cumplir con un porcentaje mínimo de huecos de 50%.

En los predios esquina no se admiten accesos vehiculares a los estacionamientos desde la calle Mariano Estapé.

No rigen los artículos D.113 y D.224 del Anexo I respecto a ochava reglamentaria, sobre la calle Mariano Estapé.

En el sector B rigen los siguientes parámetros urbanos:

Altura: rige altura máxima 12 metros (planta baja más 3 niveles habitables), altura mínima 8 metros (planta baja más 2 niveles habitables). En predios mayores a 1400 metros cuadrados, las edificaciones se podrán extender en profundidad hasta un máximo de 17 metros medida desde la línea de edificación. A partir de dicha profundidad rige altura de 4 metros y deberán estar retiradas 4 metros de las divisorias.

Retiro: rige retiro frontal 5 metros. El plano de fachada frontal debe estar sobre la línea de edificación admitiéndose retranqueos hasta un máximo de 20%.

Rige retiro bilateral de 4 metros a partir de una profundidad de 17 metros medida desde la línea de edificación.

FOS: rige FOS de 45%. No rige el Art. D.144 y Art. D.145.

FOSV: Rige FOSV mínimo de 30%.

Se define por Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOSV) el porcentaje de la superficie del terreno con cobertura vegetal y permeable sobre la superficie total del predio. No se incluyen a los pasajes peatonales, huellas vehiculares, terrazas y pavimentos exteriores en general, además de las superficies ocupadas por las construcciones a nivel del terreno.

Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deben estar visibles en fachadas.

En el sector de la franja intermedia entre ambos sectores A y B rigen los siguientes parámetros:

FOS: rige FOS de 25%. No rige el Art. D.144 y Art. D.145.

Se admitirá la ocupación parcial de la franja intermedia únicamente cuando se trate de construcciones accesorias tales como estacionamientos, parrilleros y salón de usos múltiples, ajustadas a las siguientes condiciones:

Retiro: rige retiro frontal 5 metros. Las construcciones distarán mínimo 4 metros de la línea de retiro frontal.

Altura máxima: 3 metros sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será máximo 3 metros, no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 metros. Además de dichas obras se podrán construir entradas a cubierto de hasta 5 m² y pérgolas u otros elementos arquitectónicos similares



cuyos techos no sean transitables y tengan partes caladas mayores al 70 % de la proyección horizontal de los mismos, no computables al FOSV vigente. Estos elementos deberán tener todos sus paramentos verticales calados en un porcentaje mayor al 70%. La altura exterior de estas construcciones debe ser máximo 3 metros sobre el nivel natural del terreno en ese punto. Cuando se cumplan estas condiciones, no se exigirá la distancia mínima de 4 metros de la línea de retiro frontal. Se podrá ocupar el subsuelo con construcciones.
FOSV: rige FOSV mínimo 30%."

- Artículo 2º-** Establecer que los proyectos y los fraccionamientos que se desarrollen en los predios del "Proyecto de Detalle 7 manzanas", deberán ser aprobados por la oficina competente, previamente al Ingreso del Permiso de Construcción.
- Artículo 3º-** Autorizar a la Intendencia de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, concordantes y modificativos de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.
- Artículo 4º-** Establecer que el presente decreto comenzará a regir a partir de los 90 días calendario posteriores a su promulgación.
- Artículo 5º-** Comunicar.

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


CARLOS OTERO
Secretario General


MARTÍN NESSI
Presidente

INTENDENCIA DE MONTEVIDEO
SECRETARIA GENERAL
DEPARTAMENTO DE RACIONAMIENTO
MONTEVIDEO: 12 JUL 2016
RECIBIDO HOY. HORA.....
CONSTE.

Montevideo, 21 de Julio de 2016.-

VISTO: el Decreto N° 35.978 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 7 de julio de 2016 y recibido por este Ejecutivo el 12 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución N° 2072/16 de 23/05/16, se sustituye el artículo D.207 "Maroñas - Hipódromo Bella Italia - Área Nueva Urbanizada Maroñas - Cañada de las Canteras" del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, modificativos y concordantes, el que quedará redactado de la forma que se indica; se establece que los proyectos y los fraccionamientos que se desarrollen en los predios del "Proyecto de Detalle 7 manzanas" deberán ser aprobados por la oficina competente, previamente al ingreso del Permiso de Construcción; se autoriza a esta Intendencia a adecuar la cartografía del Plan Montevideo y se establece que comenzará a regir a partir de los 90 días calendario posteriores a su promulgación,

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO**RESUELVE:**

Promúlgase el Decreto N° 35.978 sancionado el 7 de julio de 2016; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a todos los Municipios, a todos los Departamentos, a las Divisiones Asesoría Jurídica, Información y Comunicación, Planificación Territorial, a la Unidad Normas Técnicas y Edilicias, 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 al Departamento de Planificación para proseguir con los trámites pertinentes.-

ING. DANIEL MARTINEZ, Intendente de Montevideo.-

FERNANDO NOPITSCH, Secretario General.-