

INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

**DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
DIVISION PLANIFICACION TERRITORIAL**



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y
MEJORA DE CARRASCO Y PUNTA GORDA**

**VOLUMEN III
MEMORIA NORMATIVA**

SUMARIO

**CAPITULO III.1
EXPOSICION DE MOTIVOS**

**CAPITULO III.2
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN MUNICIPAL**

**CAPITULO III.3
PROYECTO DE DECRETO
ARTICULADO**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

INTENDENTE MUNICIPAL

Dr. Ricardo Ehrlich

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN, Directora (i)

Arq. Cristina Pastro

DIVISIÓN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, Director (i)

Arq. Francisco Laurenzo

COORDINADOR GENERAL PLANES ESPECIALES DE ÁREAS PATRIMONIALES

Arq. Gustavo Aller

ASESORAMIENTO BID

Lombardi & De Carli Associati S.R.L.

Arq. Giorgio Lombardi

Arq. Enrico Fontanari

Ing. Federico Acuto

REDACCIÓN DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR

Memoria de Información

Arq. Angela Perdomo
Dr. Arq. Pablo Ligrone
Arq. Beatriz Vellano
Arq. Adriana Sapelli

Memoria de Ordenación

Arq. Gustavo Aller
Arq. Beatriz Vellano

Memoria Normativa

Arq. Gustavo Aller
Arq. Beatriz Vellano

Memoria de Gestión

Arq. Angela Perdomo
Dr. Arq. Pablo Ligrone
Arq. Beatriz Vellano
Arq. Adriana Sapelli

REDACCIÓN PRELIMINAR

RESPONSABLES POR IMM

Arq. Beatriz Vellano
Arq. Adriana Sapelli

EQUIPO EXTERNO CONTRATADO

Redactores responsables

Arq. Angela Perdomo
Dr. Arq. Pablo Ligrone

Colaboradores

Arq. Carmen Canoura
Arq. Cecilia Lombardo

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Proyectos de Detalle

Arq. Ricardo Guguich
Arq. Andrés Rubilar
Arq. Raúl Velázquez

Ayudantes

Arq. José Domínguez
Arq. Alicia Dauría
Arq. Marco Carlo
Arq. Sabrina De Souza
Bach. Jimena Rodríguez
Ayud. de Arq. Beatriz Carlevaro

Responsable de Inventario Patrimonial

Arq. Andrés Mazzini

Equipo de Inventario Patrimonial
FOTOGRAFÍA

Arq. Laura Cesio
Arq. Silvia Montero

Asesores

PAISAJISMO
VIALIDAD Y TRÁNSITO
SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Arq. Rosana Somaruga
Ing. Ariel Nieto
Gerardo González

CAPITULO III.1

EXPOSICION DE MOTIVOS

1.1 INTRODUCCION

El Plan Especial de Carrasco – Punta Gorda se desarrolla en el marco de los planes especiales previstos por el decreto N° 28.242 del 16 de setiembre de 1998, “Plan Montevideo”.

1.2 SITUACION ACTUAL

El modelo de gestión y regulación vigente deriva en lo fundamental de las disposiciones adoptadas a partir del DECRETO IMM N° 20.843 de 28 de julio de 1983, que creó la Comisión de Ciudad Vieja y del DECRETO IMM N° 24.555 de 18 de junio de 1990, con la creación de la Comisión de Carrasco - Punta Gorda, y la realización del primer inventario y del primer catálogo de bienes protegidos, con la correspondiente normativa de protección.

Actualmente coexisten disposiciones con valor de norma zonal (contenidas en el decreto municipal N° 24.555) con las normas de protección por grados que derivan del Decreto N° 30.565 del 15 de diciembre de 2003.-

El Capítulo XIV “Normas Generales” del Título V “De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano” del volumen IV “URBANISMO. PLAN MONTEVIDEO (POT) del Digesto Municipal de Montevideo establece el marco para la elaboración del Plan Especial De Carrasco – Punta Gorda. El artículo D.235 (Origen Decreto Nro. -31666 Art. - Fecha 25/4/2006 16/09/98 16/07/2003 15/12/2003 25/07/2005 Ley - Codigo - (-) | Origen Decreto Nro. 28.242 | Nro. 30.317 | Nro. 30.565 | Nro. 31.386 |) establece que las Áreas de Regulación Patrimonial en Suelo Urbano se regirán por los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora, y describe los límites de cada una de ellas. Dichos límites serán ajustados por lo nuevos Planes Especiales. El artículo D.236 (Origen Decreto Nro. 28.242 Fecha 16/09/1998) se refiere a las condiciones de intervención en dichas áreas, definiendo que *“todas las obras de reforma, ampliación, restauración o nuevas que se realicen en cualquiera de las áreas de Regulación Patrimonial deberán integrarse a las características dominantes en la cuadra o manzana donde se implanten, sin que esto signifique subordinación estilística alguna. En ese sentido deberán contemplar, en todos los casos, que los elementos de composición arquitectónica tales como: volumen, espacio, materiales, escala, color, proporción entre vacíos y llenos u otros similares, armonicen plásticamente con el entorno existente en la cuadra o manzana. Los Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora definirán, en función de las características patrimoniales a preservar y desarrollar, los parámetros y criterios que deberán respetarse en los proyectos, según los Grados de Protección Patrimonial”*

El 15 de diciembre de 2003, con el decreto N° 30.565, junto con la aprobación del Plan Especial de Ciudad Vieja, se amplían y detallan las normas de regulación para el conjunto de las áreas de Régimen Patrimonial.

El Artículo D.236.1 define los grados de protección patrimonial, los tramos, espacios, objetos y visuales protegidos, así como los elementos significativos. También define al instrumento del Catálogo Patrimonial y una serie de conceptos útiles para conformar un cuerpo de manejo técnico común: altura máxima, restauración, conservación o mantenimiento, reparación o consolidación, acondicionamiento, ampliación, sustitución, demolición, área de rehabilitación y determinantes de carácter patrimonial.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

En el mismo decreto Nº 30.565, se le da contenido a los siguientes artículos aplicables al conjunto de las Áreas de régimen patrimonial:

El Artículo D.236.2 “Intervenciones según valor patrimonial”, fija dos niveles normativos que implican dos tipos de regulación de trámite según el valor patrimonial considerado: regulación de zona y regulación de catálogo. El Artículo D.236.3 complementa al anterior mediante un cuadro que indica aplicación de la regulación de zona o de catálogo en función del grado de protección y del tipo de obra a realizar.

Los Artículos D.236.4, D.236.5, D.236.6 y D.236.7 remiten a la reglamentación del Intendente municipal todo lo concerniente a tramos, espacios, objetos y visuales protegidos en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente, así como lo atinente a las áreas de rehabilitación integrada.

El Artículo D.236.8 establece que *“Para aquellos casos en que el Catálogo de Bienes de Interés Municipal -ya sea en la Ficha por Padrón, de Tramo o de Espacio Protegido- estableciere Elementos Significativos a preservar o recomendaciones a las actuaciones, los proyectos propuestos estarán sometidos a éstas condicionantes.”*

Finalmente, el Artículo D.236.9 vuelve a centrarse en el catálogo patrimonial y los grados de protección patrimonial, estando su reglamentación a cargo del Intendente municipal en función del inventario de bienes de interés municipal y de la Memoria de ordenación correspondiente.

Por su parte en el Artículo D. D.237 en que se determinan las condicionantes urbanísticas relacionadas a los retiros y se establece que las alturas edificables serán las que se establezcan en los respectivos Planes Especiales, pudiendo tener el carácter de máximas, mínimas y obligatorias.

Con relación a la situación normativa actual en el área definida por el Plan Montevideo para el Plan Especial de Carrasco-Punta Gorda, cabe agregar que:

- Las normas zonales existentes están referidas a la totalidad de Carrasco - Punta Gorda, no diferenciando ámbitos menores de ordenación.
- El inventario y catálogo para Carrasco Punta Gorda es parcial y requiere de la mayor cobertura posible para enmarcar adecuadamente la actuación de la Comisión y las demás oficinas técnicas competentes de la IMM, en aplicación de las normas antes referidas.

En suma, la instrumentación de un Plan Especial Carrasco – Punta Gorda, constituye un requerimiento jurídico y técnico para dar cumplimiento con los propósitos del Plan Montevideo.

1.3 OBJETIVOS

El Plan Especial es un documento técnico y jurídico que avanza en contenidos reguladores más específicos que las normativas vigentes, estableciendo además un marco general para encauzar o reorientar procesos de transformación en curso. Es además un plan con componentes estratégicos que inscriben al sector en la problemática metropolitana, que lo posicionan en el contexto de las políticas departamentales y que apuestan a líneas de desarrollo urbano sostenible, al tiempo que incluye mecanismos de gestión territorial orientados a la eficacia y eficiencia de la acción municipal. El Plan Especial tiene por objetivos específicos:

- Dotar a la IMM, al Sector Este y en especial a la Comisión Especial de Carrasco y Punta Gorda, a las Juntas Locales Nº 7 y Nº 8 y a la Comisión Administradora de la Rambla Sur, de instrumentos de planificación y gestión actualizados y efectivos para el cumplimiento de sus cometidos institucionales, afianzando una administración eficiente de los recursos y posibilitando un accionar local proactivo y estratégico.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- Proteger y poner en valor el patrimonio cultural existente desde una óptica ambiental integradora.
- Consolidar y expandir su nivel de excelencia en términos de calidad ambiental.
- Perfeccionar la ordenación de los usos del suelo, del espacio edificado, del espacio público, el suelo baldío y la trama urbana en general, en especial elaborando mejoras a la normativa zonal.
- Elaborar el catálogo patrimonial del área.
- Asegurar la correcta accesibilidad y movilidad interna en el área.
- Orientar los procesos de transformación urbana minimizando los conflictos
- En suma el Plan Especial tiene contenidos reguladores, directores y estratégicos que se concretan en ordenanzas, programas y proyectos.

1.4 ESTRUCTURA DE LA NORMATIVA

La normativa del Plan Especial se estructura en:

- La definición del ámbito de aplicación del plan, esto es sus límites.
- La Zonificación terciaria en la que se establecen las determinaciones que deberán cumplir las obras e intervenciones sobre el ambiente tanto en el dominio privado como público así como los usos del suelo, la valoración y protección patrimoniales y el tipo de intervención de la Comisión Especial de Carrasco-Punta Gorda y de las demás oficinas competentes.
- Las referencias a la Memoria de Ordenación a ser reglamentadas por el Intendente en materia de actuaciones sobre el sistema vial y de transporte, las operaciones de recalificación por proyectos especiales de detalle.
- La creación y modificaciones de instrumentos de gestión patrimonial, programa patrimonial departamental, fondo patrimonial departamental y fortalecimiento de la Comisión Especial de Carrasco- Punta Gorda.
- El catálogo patrimonial.

En su ámbito territorial de aplicación, el Plan rige:

- Con fuerza jurídico-normativa afectando los derechos de las personas respecto de sus bienes inmuebles y actividades.
- Con capacidad de orientar la acción de las Instituciones Públicas en función de las Directrices Estratégicas, principios y procedimientos, sin perjuicio de las competencias respectivas jurídicamente consagradas.
- Con poder de coordinación de estrategias convergentes de las entidades cuyos ámbitos espaciales de competencia respectivas, coinciden con el área.
- Sin perjuicio de este ámbito de aplicación directa, la Intendencia de Montevideo velará por la salvaguarda y promoverá el Plan Especial, en todas las actuaciones institucionales en que deba intervenir para la mejor ejecución del Plan, en diferentes ámbitos espaciales, el Departamento de Montevideo en su conjunto, en el ámbito interdepartamental metropolitano o a nivel internacional.

CAPITULO III.2

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN MUNICIPAL

Montevideo,.....de 2009

VISTO:

lo dispuesto por el Decreto N° 28 242 de 16 de setiembre de 1998 “Plan Montevideo”, Artículo D.50 - “Planes Especiales de Ordenación” y el Título V - “De las normas de Regulación patrimonial en suelo urbano”, particularmente en los artículos D.235, D.236 y D.237 y la cartografía correspondiente que determinan las áreas que integran el Régimen Patrimonial y que serán objeto de los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora.

RESULTANDO:

que este Plan Especial tiene como objetivo preliminar el promover una mejora general del área, compatibilizando la preservación de los valores del espacio urbano existente con un desarrollo sustentable del mismo y como objetivo general el de ordenar el espacio edificado, el espacio público, el suelo baldío y la trama urbana en general del área patrimonial de Carrasco - Punta Gorda.

CONSIDERANDO:

I) que el Equipo Redactor Externo ha realizado una propuesta de Plan Especial que ha sido sometida a consideración de la Intendencia Municipal de Montevideo.

II) que el Equipo Redactor Municipal, la Comisión de Dirección y Seguimiento del Plan, la Coordinación General de los Planes Especiales en áreas patrimoniales y la División Planificación Territorial han estudiado dicha propuesta corrigiéndola y complementándola y han elaborado los documentos definitivos del Plan Especial, realizando un proyecto modificativo del régimen actual vigente, que se considera cumple con los objetivos inicialmente previstos en el Plan Montevideo.

III) que el Departamento de Planificación comparte los criterios sustentados y las modificaciones propuestas en el siguiente proyecto,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO RESUELVE:

1°.- Remitir a consideración de la Junta Departamental el siguiente Proyecto de Decreto, basado en los artículos D.234 al D.272 del Capítulo 14 del Decreto N° 28 242 de 16 de setiembre de 1998 “Plan Montevideo” y modificativo de los artículos D. 356 a D.386 del Volumen IV del Digesto Municipal y las normas concordantes y complementarias que regulan la Comisión de Carrasco - Punta Gorda creada por decreto N° 24.555..

CAPITULO III.3

PROYECTO DE DECRETO ARTICULADO

Artículo 1°- Apruébase el Plan Especial de Ordenamiento, Protección y Mejora de Carrasco - Punta Gorda, contenido en las disposiciones del presente decreto, así como la correspondiente cartografía. La fundamentación y exposición de motivos quedan expresados en las Memorias: Informativa, de Ordenación, Normativa y de Gestión correspondientes, así como en los documentos contenidos en el Catálogo de Bienes de Interés Municipal.-

Artículo 2 °- Sustitúyese el texto del Artículo D.235 . “Áreas de Régimen Patrimonial” del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 16 de setiembre de 1998 en la redacción dada por el Artículo 5° del Decreto N° 30.565 de 4 de diciembre 2003, que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo D.235 . ÁREAS DE RÉGIMEN PATRIMONIAL

Las Áreas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano se regirán por los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora, que se elaborarán por el Departamento de Planificación, con los asesoramientos del caso, según lo dispuesto en el presente Plan.

Los límites de dichas áreas en los mencionados Planes Especiales serán los siguientes:

- **Ciudad Vieja:** rige lo establecido en los artículos D.272.18 al D.272.34, del Capítulo 15.1 “Normas particulares”, Sección II, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja.
- **Barrio Sur:** rige lo establecido en el artículo D.272.1 y siguientes, del Capítulo 15.1 “Normas particulares”, Sección I, que constituye el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur.
- **Pocitos:** Río de la Plata, calle 21 de Septiembre con exclusión de los predios frentistas a dicha calle, bulevar Artigas al sur (acera este), calle Estigarribia, bulevar Artigas al sur (ambos frentes) hasta la rambla Mahatma Gandhi, calle D. Cullén, bulevar General Artigas (acera oeste), calle 21 de Setiembre (acera norte), avenida Julio Herrera y Reissig, calle San Salvador, bulevar España, bulevar Artigas (ambos frentes) hasta avenida Italia, avenida Brasil (ambos frentes), calle Presidente General Oscar Gestido (ambos frentes), calle Gabriel Pereira acera suroeste.
- **Carrasco y Punta Gorda:** rige lo establecido en los artículos D.272.35 al D.272.47.2., del Capítulo 15.1 “Normas particulares”, Sección II, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.
- **El Prado:** ruta N° 1, rambla Dr. Baltasar Brum, arroyo del Miguelete, bulevar Manuel Herrera y Obes, calle Angel Salvo, avenida Agraciada (ambos frentes) entre calles Angel Salvo y Dr. M. Díaz y García, camino Castro (ambos frentes), calle Molinos de Raffo (ambos frentes), avenida Millán (ambos frentes), calle Coronel Raíz, bulevar José Batlle y Ordóñez, avenida Burgues (ambos frentes), avenida Dr. Luis A. de Herrera (ambos frentes) entre avenida Burgues y avenida General José de San Martín, avenida Burgues (ambos frentes), bulevar General Artigas (ambos frentes) entre el tramo norte-sur de dicho bulevar

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

y la avenida Joaquín Suárez, avenida Joaquín Suárez (ambos frentes) entre bulevar General Artigas y la avenida Agraciada, bulevar General Artigas (ambos frentes).

- **Villa Colón (Lezica)** - Colón: Pueblo Ferrocarril, camino Casavalle, calles Dr. Alvarez, Yegros, Lanús, C. Guerra, D. Basso, Niña, Lister, camino Melilla, camino de los Aviadores Civiles, camino de las Tropas a la Cuchilla Pereira, calles Gioia, Guanahaní, camino Fauquet, camino C. Colman, límite sureste del padrón N° 405.236, camino Vidiella (ambos frentes), camino Fortet, calle Fynn (ambos frentes) y vía férrea.
- **Barrio Reus al Sur:** calle Durazno, calle Magallanes, avenida Gonzalo Ramírez, calle Salto.
- **Barrio Reus al Norte:** calle José L. Terra, calle Concepción Arenal; calle Arenal Grande; calle Rivadavia; calle Defensa; calle Blandengues; calle Democracia; calle Marcelino Berthelot; calle Justicia; calle Libres hasta calle José L. Terra.

Mientras no se aprueben los Planes Especiales mencionados, los límites y las normativas aplicables serán los establecidos en los artículos D. 537.1 a D.537.10 (Barrio Reus Sur); D. 537.11 a D.537.25 (Barrio Reus Norte); Art. D.483.21 a D.483.32 (de la zona testimonial Pocitos Viejo); Art. D.494 a D.504 (de la zona del Prado); del Volumen IV del Digesto Municipal que se sustituye y las normas concordantes y complementarias que regulan las Comisiones Especiales Permanentes de Prado y Consejo Auxiliar de los Pocitos, creados por decretos N° 24.546 de 21 de mayo de 1990; N° 25.223 de 14 de octubre de 1991; N° 25.289 de 11 de noviembre de 1991; y resolución del Intendente Municipal de Montevideo N° 1939 de 5 de junio de 1995” y el área del Régimen patrimonial de Barrio Reus sur y Barrio Reus norte, en el ámbito del Departamento de Planificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del decreto N° 30.565 de 15 de diciembre de 2003 .-

Artículo 3°- Incorpórase al Plan Montevideo, aprobado por decreto N° 28.242 de 16 de setiembre de 1998, bajo el Título V “De las normas en régimen patrimonial en suelo urbano”, bajo el Capítulo 15.1 . “Normas particulares”, Sección III, los artículos D. 272.35 a D.272.47.2, con el siguiente texto:

CARRASCO – PUNTA GORDA

Artículo D.272.35 – ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco - Punta Gorda es de aplicación directa en el área contenida en el siguiente perímetro:

Río de la Plata, parque Arq. Eugenio Baroffio, avenida Italia, calle José Ordeig, avenida Bolivia, camino Carrasco, calle Salerno, línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle General Máximo Tajés, avenida Dra. Saldún de Rodríguez, camino Carrasco, camino Servando Gómez, límite norte del parque Fernando García, arroyo Carrasco hasta su desembocadura en el Río de la Plata. Incluida la zona delimitada por la calle Coimbra y Rambla (incluida).

Artículo D.272.36 – LÍMITES DEL ÁREA PATRIMONIAL

Los límites del área patrimonial de Carrasco - Punta Gorda a los efectos de las disposiciones de esta normativa serán:

Río de la Plata; parque Arq. Eugenio Baroffio (Pasaje Arq. Veltroni –este-); parque Arq. Eugenio Baroffio, sector este, desde Pasaje Arq. Veltroni hasta Av. Italia; Avenida Italia, ambos frentes,

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

desde el parque Arq. Eugenio Baroffio (al sur) y desde calle José Ordeig (al norte) hasta Gral. Nariño, incluyendo al predio padrón N° 416.370 con frente a la calle J. Ordeig; Gral. Nariño, acera este, desde Av. Italia hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés, acera sur, desde Nariño hasta Dr. C. Nin y Silva; Dr. C. Nin y Silva, acera este, desde Gral. Máximo Tajés hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Martínez Thedy; Martínez Thedy, acera oeste, desde Arroyo Carrasco hasta Av. Italia; Av. Italia, ambos frentes, desde Martínez Thedy hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera oeste, desde Av. Italia hasta su desembocadura en el Río de la Plata.

Artículo D.272.37- ZONIFICACIÓN TERCIARIA DEL PLAN ESPECIAL CARRASCO - PUNTA GORDA

Dentro del ámbito de aplicación del Plan Especial, en el límite delimitado según el perímetro establecido en el artículo D. 272.36 del presente Decreto, se definen las siguientes áreas y sus respectivas zonas, sub-zonas y casos, en cada una de las cuales se establecen las reglamentaciones urbanísticas y edilicias que regirán así como los tipos de valoración y gestión patrimonial:

Artículo D. 272.37.1- ÁREA 1 - Carrasco

Comprende el área más calificada del actual barrio de Carrasco, considerando como un conjunto las sub-zonas caracterizadas que cumplen con tal condición, al sur y norte de Av. Italia.

Valoración patrimonial

Al Área 1 le corresponden las valoraciones patrimoniales Alta, Máxima y Media del Catálogo Patrimonial según se establece en cada sub-zona. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

El Área 1 Carrasco comprende las zonas 1.A, 1.B, 1.C con dos sub-zonas 1.Ca y 1.Cb, y zona 1.D con dos sub-zonas 1.Da y 1.Db.

Protección patrimonial

La protección patrimonial del Área 1, salvo en el caso de la sub-zona 1Da, corresponderá a la Comisión Especial Permanente.

ZONA 1.A - “Casco Antiguo”

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Puntas de Santiago (ambos frentes) desde la Rambla República de México hasta Lieja. Lieja (ambos frentes) hasta Miami. Miami (ambos frentes) hasta la Av. Gral. Rivera. Av. Gral. Rivera (ambos frentes) hasta Cartagena. Cartagena (ambos frentes) hasta la Rambla República de México. Rambla República de México hasta Puntas de Santiago.

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- Para frentes menores a 13 m , no rige.-
- Para frentes mayores o iguales a 13 m, corresponde retiro unilateral de 3 m.
- Para frentes mayores o iguales a 18 m, retiro bilateral del 1/5 del frente del predio.
- Posterior: 20% de la superficie del predio.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Rigen las condiciones establecidas para la zona 1B.
- Excepcionalmente sólo se admite en las calles:
 - Costa Rica entre Couture y Rivera. Considerando la singularidad de este tramo, no se establecen a priori parámetros de edificabilidad, estos se estudiarán a partir de un Proyecto de Detalle.
 - Arocena entre Sáez y Rivera. (Ver Arocena)

c- Valoración patrimonial: Máxima.

ZONA 1.B- “Ubicada al oeste y norte de la zona del Casco Antiguo”

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Puntas de Santiago (excluida) desde Rambla República de México hasta Lieja. Lieja (excluida) hasta Millington Drake. Millington Drake (ambos frentes) hasta Av. Italia. Av. Italia, acera sur, desde Sir Millington Drake hasta Havre. Havre (ambos frentes) hasta. Almirante Harwood. Almirante harwood (ambos frentes) hasta Av. Bolivia. Av. Bolivia (ambos frentes) hasta Basilea. Basilea (acera sureste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera noreste) hasta Rambla República de México. Rambla República de México hasta Puntas de Santiago.

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 m y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes menores a 13 m ,no rige.-
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m. unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 m, retiro bilateral del 1 / 5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% de la superficie del predio.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo del predio: 27 m
- FOS: 25%
- ULTIMO PISO Area maxima 25% de la superficie del padron
- FOSS: 0 (no se admite subsuelo)
- Altura Máxima: 9 m.
- Niveles: 3
- Número máximo de unidades: Superficie del predio/300
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Retiros:
 - Frontal: el establecido para edificación individual + 1,50 m
 - Laterales:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Bilateral del 1/4 del ancho del predio (cada uno). Para los predios esquina, en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1/4.

- Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.

c- Valoración patrimonial: Alta.

ZONA 1.C- “Al este de 1.A, Sur de AV Italia”

La Zona 1.C comprende las sub-zonas 1.Ca y 1.Cb.

La **Sub-zona 1.Ca** comprende la zona definida por:

Rambla Tomás Berreta, desde Lido hasta Cartagena; Cartagena, excluida, desde Rambla hasta Rivera; Rivera, desde Cartagena hasta Miami; Miami, excluida, desde Rivera hasta Lieja. Lieja, excluida hasta Millington Drake. Millington Drake excluida hasta Av. Italia. Av. Italia, acera sur hasta Lido; Lido, acera oeste, desde Av. Italia hasta la Rambla.

La **Sub-zona 1.Cb** comprende la zona definida por:

Rambla Tomás Berreta desde Arroyo Carrasco hasta Lido; Lido, acera este, desde Rambla hasta Av. Italia; Av. Italia, acera sur, desde Lido hasta Arroyo Carrasco.

Determinaciones

Para las sub-zonas 1.Ca y 1.Cb rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

- FOS: 35%
- FOT: 70%
- FOSS: 0 (no se admite subsuelo)
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) máximo 20% del área del predio y se computa en el FOT, considerándose el área a partir de 1.80m de altura.
- Altura Máxima: 8m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes menores a 13 m, no rige.-
 - Para frentes mayores o iguales a 13 mts, unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% del área del predio.-

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo del predio 27 m
- FOS: 25%
- FOSS: 0 (no se admite subsuelo)
- Altura: 9 m
- Niveles: 3
- Número de Unidades: Área del predio/300
- Número mínimo de garajes: 2 por Unidad.
- Retiros:
 - Frontal: el establecido para edificación individual + 1,50 m

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- Laterales:
1/4 del ancho del predio (cada uno).
Para los predios esquinas en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1/4 del ancho del predio.
- Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

c- Régimen patrimonial (al sur de Av. Italia):

c.1- Sub-zona 1.Ca

Valoración Patrimonial: Alta.

La protección del verde será ESTRUCTURAL, es decir se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero no a disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

c.2- Sub-zona 1.Cb

Valoración Patrimonial: Media

La protección del verde será ESTRUCTURAL, es decir se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero no a disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

ZONA 1.D - “Al Norte de AV Italia”

La Zona 1.D comprende las sub-zonas 1.Da y 1.Db.

La **Sub-zona 1.Da** abarca la zona comprendida entre las calles:

Gral. Nariño, acera este, desde Av. Italia hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés, acera sur, desde Nariño hasta Dr. C. Nin y Silva; Dr. C. Nin y Silva, acera este, desde Gral. Máximo Tajés hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Martínez Thedy; Martínez Thedy, acera oeste, desde Arroyo Carrasco hasta Av. Italia; Av. Italia desde Martínez Thedy hasta Gral. Nariño. Dentro de esta zonificación, los predios frentistas a Av. Italia se regirán por la normativa específica para dicha vía de tránsito.

La **Sub-zona 1.Db** incluye dos sectores, separados por la zona 1 Da. Abarca las zonas comprendidas entre las calles:

Havre, desde Av. Italia hasta Camino Carrasco (con exclusión de los predios frentistas a la calle Havre); Camino Carrasco, acera sur, desde Havre hasta el Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Camino Carrasco hasta Dr. C. Nin y Silva; Dr. C. Nin y Silva, acera oeste, desde Camino Carrasco hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés, acera norte, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Gral. Nariño; Gral. Nariño, acera oeste, desde Gral. Máximo Tajés hasta Av. Italia; Av. Italia, acera norte, desde Gral. Nariño hasta Havre.

Dr. E. Martínez Thedy, acera este, desde Av. Italia hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Dr. E. Martínez Thedy hasta Av. Italia; Av. Italia, acera norte, desde Arroyo Carrasco hasta Dr. E. Martínez Thedy.

Dentro de esta zonificación, los predios frentistas a Av. Italia se regirán por la normativa específica para dicha vía de tránsito

Asimismo, dentro de la sub-zona 1. Db, se determina un sub-sector que forma parte del área

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

de Proyecto Especial Arroyo Carrasco, que se delimita de la siguiente forma:

Sector Norte del Parque Brig. Gral. Lavalleja entre Intercambiador Barradas, Av. Italia y Rivera Oeste del Arroyo Carrasco; predio municipal ubicado al Norte de Av. Italia entre Intercambiador Barradas, Prolongación calle Máximo Tajés y Arroyo Carrasco, calle Acosta y Lara hasta límite Este de los padrones N° 422.150, 422.149, 422.148, 422.147, 422.146, 420.406, todos del barrio Jardines de Carrasco y ribera Oeste del Arroyo Carrasco. Este sub-sector será objeto de un Proyecto de Detalle que determinará las afectaciones urbanas específicas, en función de las características urbanas en ambas márgenes del Arroyo Carrasco. Mientras ello no suceda, se regirá por las disposiciones generales de la sub-zona 1.Db.

Determinaciones

Para las sub-zonas 1.Da y 1.Db rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

- FOS: 35%
- FOT: 70%
- FOSS= 0 (no se admite subsuelo)
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) area maxima 20% superficie del predio y se computa en el FOT, considerándose el área a partir de 1.80 m de altura.
- Altura Máxima: 8m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes menores a 13 m , no rige.-
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m , unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% del área del predio.-

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- FOS: 35%
- ULTIMO PISO Area máxima 35% de la superficie del padrón .
- FOSS: 0 (no se admite subsuelo)
- Altura: 9 m
- Niveles: 3
- Número de Unidades: Área del predio/150
- Número mínimo de garajes : 1por Unidad.
- Retiros:
 - Frontal: el establecido para edificación individual + 1,50 m
 - Laterales:
 - Bilateral 1/5 del ancho del predio (cada uno).
 - Para los predios esquinas en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1 / 5.-
 - Posterior: 20% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

c- Régimen patrimonial

c.1- Sub-zona 1.Da

Valoración patrimonial: Alta.

c.2- Sub-zona 1.Db

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Valoración patrimonial: Media

Protección patrimonial: Sin protección general. Manejo por normativa y régimen general, atendiendo las características de alturas, retiros y usos de suelo predominantes.

La zona 1. Db, dada su valorización, queda excluida del régimen patrimonial de suelo a excepción de los casos de protección específica que figuren en el catálogo de bienes patrimoniales, así como de los predios frentistas a Av. Italia.

Artículo D.272.37.2- ÁREA 2 – Punta Gorda

Comprende el área más calificada del actual barrio de Punta Gorda, considerando como un conjunto las sub-zonas caracterizadas que cumplen con tal condición.

Valoración patrimonial

Al Área 2 le corresponden las valoraciones patrimoniales Alta y Media del Catálogo Patrimonial según se establece en cada sub-zona. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

El Área 2 “Punta Gorda” abarca la zona comprendida entre las calles:

Palmas y Ombúes (ambos frentes) desde el Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Av. San Marino. Av. San Marino (ambos frentes) hasta Av. Bolivia. Av. Bolivia (excluida), hasta Basilea. Basilea (acera noroeste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera sur) hasta Rambla República de México. Rambla República de México y rambla O’ Higgins hasta de Parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Eugenio Baroffio (este), incluyendo la manzana 7202, desde Rambla O’ Higgins hasta Palmas y Ombúes.

El Área 2 Punta Gorda comprende las zonas 2.A y 2.B.

ZONA 2.A - “Núcleo en la Península de Punta Gorda”

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Brenda (excluida) desde Rambla O’Higgins hasta Ciudad de Guayaquil. Ciudad de Guayaquil (excluida) hasta Rambla República de México. Rambla República de México hasta Rambla O’Higgins y Brenda.

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes menores a 13m, no rige.-
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m. Unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1 / 5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% de la superficie del predio

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- Ancho mínimo del predio: 27 m
- FOS: 25%
- ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón .
- FOSS= idem FOS
- Altura máxima: 9 m
- Niveles: 3 + subsuelo
- Número máximo de unidades: área del predio / 300
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Retiros:
 - Frontal: El establecido para edificación individual + 1,50 m.
 - Laterales:
 - Bilateral del 1/4 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
 - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

Determinaciones particulares:

Para las edificaciones frentistas a las calles Mar Ártico - Mar Antártico en la acera de la manzana frentista a la Rambla República de México rigen las siguientes condiciones:

a- Edificación individual (hasta 2 unidades)

Mar Ártico - Mar Antártico

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura: 4m. medidos respecto al nivel de vereda.
- Retiros:
 - Frontal: 7 m. y acordamiento no obligatorio.
 - Laterales:
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m., unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 m., retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
 - Deberá mantenerse la pendiente natural del retiro frontal y esa altura podrá extenderse en una profundidad máxima del 30% del largo del predio, a partir de la línea de edificación.
 - Posterior: 20% de la superficie del predio

Rambla Rep. de México

- FOS: 50%
- Altura: 9 m. medidos respecto al nivel de vereda.
- Retiros:
 - Frontal: 5 m. y acordamiento no obligatorio.
 - Laterales:
 - Para frentes menores a 13m ,no rige .-
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m., unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 m, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% de la superficie del predio
- Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos (vehiculares o peatonales)

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Ancho mínimo del predio 27m, a efectos de permitir la percepción y mantenimiento del talud natural del terreno y una asociación armónica de las edificaciones generando espacios de transición adecuados.

Además de las alturas definidas que rigen tanto para edificación individual o colectiva regirán las siguientes determinaciones:

- FOS 50%
- Número máximo de unidades: Área del predio / 150
- Retiros:
 - Frontal: 7 m. y acordamiento no obligatorio por ambos frentes.
 - Laterales:
 - Bilateral de 5 m. (c/u), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo. Se admitirá la construcción de balcones de hasta 1 mt. en estos retiros.

c- Valoración patrimonial: Alta

ZONA 2.B - “Punta Gorda Este”

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Rambla República de México desde Guarambaré hasta Ciudad de Guayaquil. Ciudad de Guayaquil (ambos frentes) hasta Brenda. Brenda (ambos frentes) hasta Rambla O'Higgins. Rambla O'Higgins hasta Pasaje Arq. Veltroni, Pasaje Arq. Veltroni (este) hasta Palmas y Ombúes. Palmas y Ombúes (ambos frentes) hasta San Marino. San Marino (ambos frentes) hasta Av. Bolivia.

Av. Bolivia (excluida) hasta Basilea. Basilea (acera noroeste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera sur) hasta Rambla República de México.

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes menores a 13 m, no rige.-
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m Unilateral de 3 m.-
 - Para frentes mayores o iguales a 18 m, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% de la superficie del predio

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo del predio: 27 m
- FOS: 25%
- Número máximo de unidades: Área del predio/300
- Altura Máxima: 9 m.
- Niveles: 3 con variantes según cada caso.
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Retiros:
 - Frontal: el establecido para edificación individual + 1,50 m
 - Laterales:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Bilateral: del 1/4 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.

- Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.
- FOSS: Según la cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de “Memoria de Información” - Carta Topográfica – Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Caso 1 – cota superior o igual a 10 m:

ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón caso de que pueda realizarse el subsuelo.-

FOSS: ídem FOS

Niveles: 3 + subsuelo

Caso 2 – cota inferior a 10 m.:

ULTIMO PISO Area máxima 25 % de la superficie del padrón en caso de que no pueda realizarse subsuelo

FOSS: 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 3

Rambla O'Higgins

Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos (vehiculares o peatonales)

Para los predios frentistas a la Rambla O'Higgins se tendrán las siguientes consideraciones:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Se regirá por las mismas determinaciones que para toda la zona 2B

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo del predio 27 m, a efectos de permitir la percepción y mantenimiento del talud natural del terreno y una asociación armónica de las edificaciones generando espacios de transición adecuados.
- Retiros:
 - Frontal: el establecido para edificación individual y acordamiento no obligatorio por ambos frentes
 - Laterales:
 - Bilateral de 5 m. (c/u), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo. Se admitirá la construcción de balcones de hasta 1 m en estos retiros.

c- Valoración patrimonial: Media.

Artículo D. 272.37.3- ÁREA 3 – Carrasco y Punta Gorda

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Av. Italia, acera sur, desde parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Havre. Havre (excluida), hasta Almirante Harwood. Almirante Harwood (excluida) hasta San Marino. San Marino (excluida) hasta Palma y Ombúes. Palma y Ombúes (excluida) hasta parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Av. Italia.

Comprende dos Sub-á}zonas caracterizadas de los barrios Carrasco y Punta Gorda: Sub-zona

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

3A y 3B.

Valoración patrimonial

Al Área 3 le corresponde la valoración patrimonial Media del Catálogo Patrimonial. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

La sub-zona 3A (Punta Gorda) comprende:

Av. Italia (acera sur). desde parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Av. Bolivia. Av. Bolivia (excluída) hasta San Marino. San Marino (excluída) desde Av. Bolivia hasta Palmas y Ombúes. Palmas y Ombúes (excluída) hasta parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Arq. Eugenio Baroffio desde Palmas y Ombúes hasta Av. Italia.

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m. Unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral 1/5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% de la superficie del predio.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo de predio 27m
- FOS: 35%
- ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón .
- FOSS= ídem FOS.
- Altura Máxima: 12 m.
- Niveles: 4 + subsuelo
- Número máximo de unidades: Área del predio/150
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad.
- Retiros:
 - Frontal: El establecido para edificación individual +1.50 m.
 - Laterales:
 - Bilateral de 1/5 del ancho del predio (c/u), incluido los predios esquina, independientemente del ancho del mismo.
 - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

c- Valoración patrimonial: Media.

La sub-zona 3B (Carrasco) comprende:

Av. Italia (acera sur) desde Av. Bolivia hasta Havre. Havre (excluída), hasta Almirante Harwood. Almirante Harwood (excluída) hasta Av. Bolivia. Av. Bolivia (ambos frentes) hasta Av. Italia.

Determinaciones:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura Máxima: 8 m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 metros y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes menores a 13m , no rige.-
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m. Unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral del 1/5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% de la superficie del predio.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo de predio 27m
- FOS: 35%
- FOS último nivel: 10% en ambos casos
- Número máximo de Unidades: Área del predio / 200
- Altura Máxima: 12 m.
- Niveles: 4
- Número mínimo de garajes : 1 (uno) por unidad
- Retiros:
 - Frontal: El establecido para edificación individual + 1.50 m.
 - Laterales:
 - Bilateral: de 1 / 4 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
 - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-
- FOSS: Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de “Memoria de Información”- Carta Topográfica- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Caso 1 – cota mayor o igual a 10 m:

FOSS= ídem FOS

Niveles: 4 + subsuelo

Caso 2 – cota menor a 10 m:

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 4

c- Valoración patrimonial: Media.

d- Protección patrimonial:

Sin protección general. Protección puntual para bienes, tramos y ámbitos que se señalen.

Artículo D. 272.37.4- ÁREA 4 – Carrasco Norte

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Abarca la zona comprendida entre las calles:

José Ordeig (acera este), desde Av. Italia hasta Bolivia; Av. Bolivia, acera este, desde José Ordeig hasta Camino Carrasco; Camino Carrasco (acera sur), desde Bolivia hasta Salerno; calle Salerno; línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle Gral. Maximo Tajés; Avda. Dra. Saldún de Rodríguez hasta Camino Carrasco; Camino Carrasco acera sur desde la Avda. Dra. Saldún de Rodríguez hasta Havre; Havre (ambos frentes), desde Camino Carrasco hasta Av. Italia; Av. Italia (acera norte), desde Havre hasta José Ordeig.

Valoración patrimonial

Al Área 4 le corresponde la valoración patrimonial Baja del Catálogo Patrimonial.

Esta zona, dada su valorización, queda excluida del régimen patrimonial de suelo a excepción de los casos de protección específica que figuren en el catálogo de bienes patrimoniales, así como de los predios frentistas a Av. Italia, que se regirán por la normativa establecida para dicha vía de tránsito. El área se regirá por Régimen General, según normas de edificación generales establecidas.

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

- FOS: 50 %
- FOT: 100 %
- Tercer nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT
- Altura máxima: 8 m.
- Retiros:
 - Frontal: 7 m. y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes menores a 13m NO RIGE .-
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m., unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 m., bilateral del 20% del frente del predio.
 - Posterior: 20% de la superficie del predio.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- FOS: 50%
- ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón .
- FOSS: idem FOS
- Altura máxima: 12 m.
- Niveles: 4 + subsuelo
- Número máximo de unidades: Área del predio / 100
- Número mínimo de garajes: según norma general
- Retiros:
 - Frontal: 7 m. y acordamiento no obligatorio
 - Laterales:
 - Para frentes mayores o iguales a 13 m., unilateral de 3 m.
 - Para frentes mayores o iguales a 18 m., bilateral de 1 / 5 del frente del predio.
 - Posterior: 20% del área del predio

c- Valoración patrimonial: Baja

d- Protección patrimonial:

Sin protección general. La zona, más allá de los casos puntuales que se señalan a proteger, no presenta valores destacables.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Artículo D. 272.37.5- SUB-ZONAS ESPECIALES

Valoración patrimonial

A las Sub-zonas especiales les corresponde la valoración patrimonial Media del Catálogo Patrimonial según se establece en cada sub-zona. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

RAFAEL BARRADAS

La Sub-zona especial Rafael Barradas abarca:

los predios frentistas a la calle Rafael Barradas desde Rambla Tomás Berreta hasta Av.Italia.

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias de la zona 1Cb a la que pertenece esta calle.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo de predio: 27m
- FOS: 35%
- ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón .
- FOSS: ídem FOS
- Altura máxima: 15 m.
- Niveles: 5 + subsuelo
- Número máximo de unidades: Área del predio / 100
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por Unidad.
- Retiros:
 - Frontal: 8.50 m.
 - Lateral:
 - Bilateral 1/ 5 del ancho del predio (cada uno).
 - Para los predios esquinas en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1 / 5 del ancho del predio.
 - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

AV. ALFREDO AROCENA

Abarca :

los predios frentistas a la Av. Alfredo Arocena entre Carlos F. Sáez y Av. Rivera

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales.

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias de la zona 1.A

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- FOS: 70%
- FOSS: ídem FOS
- Altura máxima: 9 m.
- Niveles: 3 (PB comercial + 2)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- Número de unidades u oficinas: Área del predio / 100
- El estacionamiento en todos los casos debe resolverse fuera del retiro frontal.
- No se admitirá el cerramiento total del área de retiro aún en locales con destino gastronómico
- Retiros:
 - Frontal: 7 m.
 - Laterales:
 - En Planta Baja no será obligatorio el retiro lateral. En las demás plantas el edificio tendrá retiro bilateral de 3 m.
 - El retiro lateral en Planta Alta dependerá de la forma de asociación con los linderos, considerando la existencia o no de medianeras expuestas.
 - Posterior: 20% del área del predio y su profundidad no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior del predio, cuidando en los cambios de destino que los mismos no afecten a los predios linderos posteriores.

c- Valoración patrimonial: Media

AV. ALFREDO AROCENA - ALBERDI

Abarca:

los predios frentistas a la Av. Alfredo Arocena – Av. Juan Bautista Alberdi, entre Lieja y Havre..

Es considerada una zona de promoción para destino comerciales de abastecimiento diario, ocasional, oficinas y construcciones en Propiedad Horizontal,

Determinaciones

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias del de la zona 1B

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo del predio para este tipo de programa: 27 m.
- FOS: 35%
- ULTIMO PISO Area máxima 20% de la superficie del padrón .
- FOSS: ídem FOS
- Altura máxima: 12 m.
- Niveles: 4 + subsuelo
- Número máximo de unidades u oficinas: Área del predio / 100
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Se admitirán -a nivel de Planta Baja- locales comerciales. La superficie mínima de los locales comerciales será de 50 metros cuadrados (con baño y kitchenette).
- Retiros:
 - Frontal: 7 m. (para predios esquina en ambas calles)
 - Laterales: Bilateral de 4 m.
 - Posterior: 20% del área del predio, cuya profundidad no será - en caso de predios irregulares-menor a 6 metros de la divisoria posterior del predio.

c- Valoración patrimonial: Media.

AV. JUAN BAUTISTA ALBERDI

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Abarca:

Los predios frentistas a la Av. Juan Bautista Alberdi desde Havre hasta Portones.

Uso residencial en entorno particularmente revalorizado a partir de su valor patrimonial como entrada original al balneario. El espacio público así como el área de Portones de Carrasco, y la intersección con la Av. Cooper, deberán ser objeto de un Proyecto de Detalle.

Determinaciones:

Rigen las condiciones generales para la zona 3B.

a- Valoración patrimonial: Media.

AV. BOLIVIA

Abarca:

La Av. Bolivia en su encuentro con la Av. Juan Bautista Alberdi y con Av. Italia.

Se deberá realizar un proyecto de detalle que será evaluado por la Comisión Especial Permanente. Mientras ello no ocurra, regirán las condiciones propias de cada subzona.

AV. ITALIA

Abarca:

Distintos tramos desde la calle J. Ordeig al norte y Parque Baroffio al sur, hasta el puente sobre el Arroyo Carrasco.

Determinaciones:

Según cada tramo serán las siguientes:

Tramo 1 - comprendido entre Ordeig y Gral. Nariño al norte, incluyendo al predio padrón N° 416.370 con frente a la calle J. Ordeig.

Acera norte: entre Ordeig (acera este) y Nariño (ambos frentes) regirán condiciones de promoción, habilitando la construcción de edificios de Propiedad Horizontal exentos, con cuatro fachadas de igual calidad de tratamiento cada una.

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a.- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias de la zona que limita, a excepción del Retiro Frontal, que en todos los casos será de 15 m.

b.- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo para este tipo de programas 27 m.
- FOS: 25%
- Número máximo de unidades: Área del predio/100
- Altura Máxima: 15 m.
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad.
- De acuerdo a las consideraciones que se realizaran en el apartado "Usos en Av. Italia" se admitirán a nivel de Planta Baja locales comerciales. La superficie mínima de los locales comerciales será de 1. 50 m² (con baño privado y kitchenette).

- Retiros:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- Frontal: el establecido para edificación individual +1.50 m.
- Laterales:
 - Bilateral: de 1/5 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
 - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-
- FOSS: Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de “Memoria de Información”- Carta Topográfica- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Caso 1:

ULTIMO PISO: Area máxima 10% de la superficie del padrón, en caso de que pueda realizarse el subsuelo

FOSS= ídem FOS

Niveles: 5 + subsuelo

Caso 2:

ULTIMO PISO: Area máxima 25 % de la superficie del padrón, en caso de que pueda realizarse el subsuelo .

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 5

FOS último nivel: 25%

Tramo 2 - comprendido entre Dr. Carlos Butler y Parque Arq. Eugenio Baroffio.

Acera Sur: entre el Parque Baroffio y Butler.

Regirán condiciones de promoción, habilitando la construcción de edificios de Propiedad Horizontal exentos, con cuatro fachadas de igual calidad de tratamiento cada una.

Determinaciones:

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a.- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias de la zona que limita, a excepción del Retiro Frontal, que en todos los casos será de 15 m.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

- Ancho mínimo para este tipo de programas 27 m.
- FOS: 25%
- Número máximo de unidades: Área del predio / 100
- Altura Máxima: 12 m.
- Número mínimo de garajes: 1 (uno) por unidad
- Retiros:
 - Frontal: el establecido para edificación individual +1.50 m.
 - Laterales:
 - Bilateral: de 1/ 5 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.
 - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior mas alejada del frente del mismo.-

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- FOSS: Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de “Memoria de Información”- Carta Topográfica- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Caso 1:

ULTIMO PISO Area máxima 10% de la superficie del padrón en caso de que pueda realizarse el subsuelo

FOSS= ídem FOS

Niveles: 4 + subsuelo

Caso 2:

ULTIMO PISO Area máxima 25 % de la superficie del padrón en caso de que no pueda realizarse el subsuelo.-

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 4

c- Valoración patrimonial: Media.

Tramo 3 - comprendido entre el puente sobre Arroyo Carrasco y Dr. Carlos Butler al sur y Gral. Nariño al norte.

Rigen las condiciones propias de cada sub-zona, con predominio de construcciones residenciales de baja altura. El Retiro Frontal, en todos los casos será de 15 m.

Usos de suelo en Av. Italia.

De acuerdo a los tramos que se identifican a continuación, se admitirá la adecuación de las edificaciones existentes o la instalación de locales con destinos no residenciales, con un área mínima de 150 m² con baño y kitchenette, previo análisis de la Comisión Especial Permanente, condicionado a que la actividad no resulte distorsionante respecto al uso predominante en la zona y en tanto se cumpla con las siguientes pautas:

- Programa o actividad compatible con el área residencial que no produzca impacto negativo a su entorno.
- Estacionamiento resuelto dentro del área del predio y fuera del área de retiro frontal.
- Características tipo morfológicas acordes a su contexto.
- Diseño integral de calidad que incluya todos los elementos.
- Cartelería, enjardinado, pavimentos, exhibición de mercadería
- Se impedirá la ocupación de retiros laterales y posteriores con depósitos o locales de servicio, debiendo generar un perímetro enjardinado en esas áreas para lograr mitigar impacto de uso y visual hacia el entorno residencial y hacia el corazón de manzana.
- Quedan expresamente excluidos destinos tales como automotoras, ferreterías, talleres mecánicos, barracas, leñeras u otro tipo de actividades que por su alto grado de intercambio afecten el sistema vehicular y al tránsito en general.

Se identifican tres tramos o sectores:

A. Sector 1 Parque Baroffio hasta Cooper

B. Sector 2 Cooper hasta Santa Mónica – Dr. Blanco Acevedo

C. Sector 3 Santa Mónica – Dr. Blanco Acevedo hasta el Puente sobre Arroyo Carrasco

- Parque Baroffio hasta Cooper.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

En este tramo se admite la instalación de comercios, condicionado a las características enumeradas anteriormente.

- Cooper – Santa Mónica (al norte) / Carlos Butler (al sur).
Predominio del Uso Residencial.
Propiciar instalaciones comerciales puntuales analizando en cada caso su viabilidad.
- Santa Mónica (al norte) / Carlos Butler (al sur) - Puente Carrasco.
Se detectan dos situaciones diferenciadas al norte y al sur de este tramo.

SUR

Uso residencial consolidado fuertemente.

Se considera inviable la instalación de comercios en esta área definiéndose como zona de máxima restricción en el uso comercial y de servicios.

NORTE

Existe un sistema de espacios públicos sobre Máximo Tajés vinculados por Pasajes Peatonales a Avenida Italia, La existencia de comercios de la zona asociados a estos, podrían contribuir a su mejoramiento y mayor uso por lo que se admite exclusivamente -asociados a dichos espacios- la instalación de destinos no residenciales al servicio de la zona, dentro de las características enumeradas anteriormente.

Artículo D. 272.38 - CONSIDERACIONES GENERALES

Se establecen las siguientes consideraciones generales para las distintas zonas, subzonas y sectores mencionados en el artículo D. 272.37:

Artículo D. 272.38.1 - Retiros frontales

El retiro frontal para todas las áreas, zonas, sub-zonas y sectores, será de 7 m, a excepción de las calles o predios que se mencionan a continuación, en concordancia con el plano correspondiente de la Memoria de Ordenación:

- Av. Italia, desde Parque Baroffio hasta Arroyo Carrasco (acera sur) y desde José Ordeig hasta Arroyo Carrasco (acera norte): **retiro frontal de 15 m.**
- Cno. Carrasco, desde Av. Bolivia hasta Arroyo Carrasco (acera sur) : **retiro frontal de 10 m.**
- Av. Rivera, desde Parque Baroffio hasta San Marino: **retiro frontal de 4,50 m.**
- Caramurú, desde Parque Baroffio hasta San Marino: **retiro frontal de 13,50 m.**
- Coimbra, desde Mar Ártico a Mar Antártico (acera sur): **retiro frontal de 7,50 m.**
- Coimbra, desde Ciudad de Guayaquil hasta la Rambla República de México (acera norte): **retiro frontal de 7,50 m.**
- Pedio padrón 95212: **retiro frontal de 4m.** frente a espacio público de calle Coimbra, **retiro frontal de 7 m.** frente a calle Mar Ártico y **retiro frontal de 5 m.** frente a Rambla República de México.
- Pedio padrón 95402 : **retiro frontal de 7 m.** frente a calle Coimbra y **retiro frontal de 5 m.** frente a Rambla República de México.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- Parque Baroffio, entre Caramurú y Rambla O'Higgins (frente a Pasaje Arq. Juan Scasso) : **retiro frontal de 3 m.**
- Rambla O'Higgins, entre Parque Baroffio y Motivos de Proteo: **retiro frontal de 6,50 m.**
- Rambla República de México, entre Motivos de Proteo y Ciudad de Guayaquil: **retiro frontal de 5 m.**
- Rambla República de México entre Ciudad de Guayaquil y San Marino: **retiro frontal de 10 m.**
- Rambla República de México, entre San Marino y Av. Bolivia: **retiro frontal de 5 m.**
- Rambla República de México entre Av. Bolivia y Puntas de Santiago: **retiro frontal de 10 m.**
- Rambla Tomás Berreta entre Puntas de Santiago y Barradas: **retiro frontal de 15 m.**
- Predios esquina con frente a calles de retiros frontales diferentes:
Cuando se trate de predios esquina, con alineación frontal curva, ubicados con frente a calles que posean retiros frontales diferentes, el retiro frontal resultará del acordamiento de ambos retiros, mediante un arco de círculo tangente a ambas líneas de retiro frontal.
- Padrones 416.370, 146.032, 146.033 y 146.034, ubicados en Av. Italia y José Ordeig: Debido a las dimensiones y disposición de estos predios, el retiro frontal de 15 m. correspondiente a Av. Italia afectará también a dichos padrones, incluyendo al sector posterior del padrón 416.370, con las mismas condicionantes y limitaciones que rigen para retiros frontales. El predio padrón N° 416.370 con frente a la calle J. Ordeig, tendrá un retiro frontal sobre la calle Ordeig de 7 m.

Artículo D.272.38.2 - Tratamiento de retiro frontal

Además de las condiciones generales vigentes para el tratamiento del retiro frontal se establecen algunas particulares para el área caracterizada de Carrasco y Punta Gorda:

- El área de suelo permeable de los espacios enjardinados en la zona de retiro deberá ser como mínimo un 70%. Para locales comerciales este porcentaje podrá reducirse al 40%.
- Las entradas de garajes y los respectivos rebajes de cordón, deberán ubicarse de manera tal que respeten los árboles existentes, tanto en el espacio público como privado. No se admitirá bajo ningún concepto la extracción de ejemplares para este fin.
- Se admite la implantación de piscinas resueltas como un espejo de agua en tanto no se proceda al relleno del predio o se altere significativamente el nivel natural del terreno.

Artículo D. 272.38.3- Edificación individual (hasta dos unidades)

Se establecen las siguientes condicionantes para la ocupación de afectaciones de retiro lateral y/o posterior, así como para predios linderos a bienes de alto valor testimonial:

– **Construcciones en retiros laterales**

El (los) retiro lateral deberá estar orientado según la situación de los linderos, evitando la presencia de medianeras. Se distinguen dos situaciones:

A. Predios afectados por retiro posterior

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

En el área de retiro lateral solo se autorizará la construcción de cocheras con frente y contrafrente calado, las que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Distarán por lo menos 4 m. del retiro frontal
- Longitud máxima de la cochera: 12 m.
- Área máxima: 36 m².
- En predios de ancho mayor a 25m, la cochera mantendrá ancho máximo de 3 m, separándose de la divisoria de predios. El espacio remanente se incorporará al área enjardinada. También podrán implantarse parrilleros abiertos en tanto se ubiquen de la mitad del predio hacia el fondo, a partir de la alineación del retiro frontal.

B. Predios no afectados por retiro posterior

Cuando se trate de predios esquina, afectados únicamente por retiro lateral, ya sea en uno o ambos frentes, predios no pasantes que por sus dimensiones no se encuentren afectados por retiro posterior y predios pasantes cuya distancia entre frentes sea menor o igual a 50 m. medidos en la divisoria menor, se autorizará la ocupación parcial de las áreas afectadas por retiros laterales con las construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 m²) y otras construcciones similares, ajustadas a las siguientes condiciones:

- Distarán por lo menos 4 m de la línea del retiro frontal vigente.
- Superficie máxima: 25% del área afectada por retiros laterales, admitiéndose en cualquier caso una superficie edificada de hasta 20 m².

Además de las construcciones admitidas para los casos A y B, se admitirá en retiro lateral la construcción de pérgolas, vigas, losetas y otros elementos arquitectónicos similares. En ningún caso el porcentaje de huecos de estas construcciones en su proyección horizontal será inferior al 70% del desarrollo total de las mismas, ni los elementos que las integran podrán tener individualmente un ancho mayor a 50 cm. Para la implantación de estas construcciones no rige la exigencia del retiro de 4 m. desde la línea de retiro frontal, ni se computarán como superficie edificada.

En ningún caso las construcciones que ocupen retiro lateral podrán superar los 3 m. de altura sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 m., no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 m. Únicamente se admitirá la colocación de portón cuando el mismo se encuentre ubicado a una distancia mínima de 4 m. de la línea de retiro frontal.

- Construcciones en retiro posterior

En el área de retiro posterior solo se permitirá construir locales para usos accesorios de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados) y otras construcciones similares.

El total resultante de las construcciones en retiro lateral y posterior no podrá ocupar más del 25% del área total afectada a dichos retiros y no podrán superar los 3 m. de altura sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 m., no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 m.

- Predios linderos a Grados 3 o 4

En caso de linderos a predios con bienes catalogados con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4, el retiro lateral para predios de un solo retiro, deberá ubicarse sobre el lindero con la construcción protegida.

Artículo D.272.38.4- Edificación colectiva (tres o más unidades)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- 1) Los anchos mínimos de predio requeridos para la realización de edificaciones colectivas en predios esquina corresponden a cada una de las calles que enfrenta. Cuando se trate de predios esquina con alineación curva, a efectos de la determinación del frente del predio correspondiente a cada calle, se tomará la distancia desde la divisoria correspondiente hasta la intersección de la alineación curva con la bisectriz del ángulo conformado por las proyecciones de las alineaciones de las calles respectivas.
- 2) No puede procederse ni al desmonte ni al relleno del predio; particularmente en los retiros laterales, posteriores y frontales, salvo que resultare imprescindible para lograr una adecuada integración al entorno urbano, lo que será evaluado por la Comisión Especial Permanente.
- 3) El área libre total del terreno sin pavimentar será como mínimo el 50%. a fin de permitir una adecuada permeabilidad del suelo.
- 4) Para retiros laterales mayores o iguales a seis metros, se admitirán cuerpos cerrados salientes que no podrán superar el 30% de la superficie de la fachada donde se proyecten, retirados como mínimo 5 m de la alineación de la fachada frontal. El plano límite inferior no podrá ser menor a 2.40 m respecto al nivel del terreno. El saliente máximo respecto a la edificación deberá ajustarse a las siguientes escalas:
 - retiro lateral entre 6m y 8 m: saliente máxima 1 m.
 - retiro lateral mayor a 8 m: saliente máxima 1.50 m.
- 5) En retiro posterior se admitirá solamente la construcción de barbacoa de uso común, con un área igual al 25% de dicho retiro y en ningún caso superior a los 60 m.c., altura de 3 metros y 3.50 máximo en divisoria sobre nivel del terreno natural.
- 6) Los garajes y cocheras podrán ubicarse exclusivamente dentro del perímetro del edificio y fuera del área de retiros, salvo en los casos previstos especialmente.
- 7) Las sendas de acceso vehicular no podrán ubicarse en los retiros laterales ni tendrán un ancho superior a 5 m.
- 8) Los volúmenes o el frente máximo edificado no superará los 25 m lineales, a efectos de fragmentar el continuo construido y mitigar el impacto de masa edificada generando una mayor proporción y presencia del verde en el conjunto. En este caso, la separación entre volúmenes será mayor o igual a la altura mayor de estos. Los volúmenes podrán unirse a nivel de planta baja, siempre que las construcciones en este nivel tengan una altura máxima de 3 m y se retiren del plano de fachadas al menos un tercio de la mayor altura de los edificios.
- 9) Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no podrán aparecer en fachadas.
- 10) En nivel azotea no se admiten tanques de agua ni sala de máquinas, salvo que se integren adecuadamente a la composición general del edificio, lo que será evaluado por la Comisión Especial Permanente.
- 11) Las terrazas y balcones abiertos, no se computarán en el FOS.
- 12) En el caso que el área máxima del ULTIMO PISO sea menor al FOS general (10% o 20 %) se determinan las siguientes pautas:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- Se pueden construir pérgolas y parrilleros abiertos correctamente integrados al edificio que no se incluyen en el FOS, en cambio la caja de escaleras y el ascensor se computa dentro del porcentaje de área edificable prevista para éste último piso.
- Los volúmenes resultantes podrán ubicarse sobre la alineación de fachada principal, lateral o posterior en un máximo del 50% de la dimensión lineal de la misma. Los restantes deberán retirarse un mínimo de 4 metros de cada fachada.

13) En el caso que el FOS del último nivel coincida con el FOS general:

- Sobre la altura máxima prevista se admitirán parrilleros abiertos y pérgolas correctamente integrados a la composición general del edificio y locales accesorios (baños, kitchenette, depósitos), estos últimos con un área máxima total de 10 m² cada 4 unidades.

Condiciones particulares para edificación colectiva

Dependiendo o no de la viabilidad de realizar subsuelo se determinan las siguientes condiciones particulares.

▪ **FOSS= 0 (sin subsuelo)**

En consideración a la pendiente natural del terreno, la planta baja no podrá estar a un nivel menor a 0.50m por debajo del nivel +- 000 de vereda medido en el punto medio del frente del predio.

Se admitirán a nivel de Planta Baja tanto destinos principales como destinos accesorios, (garajes, accesos, gimnasio, Salón de Usos Múltiples, barbacoas piscinas, depósitos, etc.) inscriptos dentro del perímetro del edificio. En ningún caso podrá avanzar con la edificación en el área afectada por retiros laterales.

Los garajes y cocheras podrán ubicarse exclusivamente dentro del perímetro del edificio y fuera del área de retiros, a excepción de las situaciones expresamente indicadas en este capítulo.

Ubicación de garajes

En aquellos casos en que no se permita ocupar el subsuelo y en que simultáneamente no sea posible dotar al edificio del número mínimo obligatorio de garajes dentro del perímetro del edificio, se admitirá construir garajes en un nivel semienterrado, fuera de los límites del edificio y sin contabilizarlos en el cálculo de FOS, en las siguientes condiciones:

- El nivel del semi-subsuelo será como máximo de -1,00 m respecto del nivel +- 0,00 de vereda indicado.
- El semi-subsuelo deberá estar completamente envuelto por una cubierta vegetal con césped en toda su superficie, conformando taludes, siendo su nivel superior, como máximo, de +1,50 m. en relación al nivel +-0,00 indicado.
- No podrán ocuparse áreas afectadas por retiro frontal, laterales o posterior con el semisubsuelo.
- El semi-subsuelo solamente podrá destinarse a garajes, pudiendo albergar también el tanque de agua inferior.
- Los ductos de ventilación, así como cualquier equipamiento que fuera necesario en este sentido, deberán resolverse adosados al edificio, no pudiendo localizarse aislados en el espacio enjardinado.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- **FOSS ídem FOS** (subsuelo coincide con el factor de ocupación de suelo)

Para ser considerado como subsuelo el nivel del mismo respecto al nivel +-000 de vereda será como mínimo -1.80m medido en el punto medio del frente del predio.

En ningún caso podrá avanzarse con subsuelo o semi-subsuelo en el área afectada por retiros a fin de permitir un correcto ajardinado de los mismos.

En subsuelo se admitirán destinos accesorios a excepción de accesos al edificio, los que deberán ubicarse a nivel de planta baja.

- **Fusión de predios y reparcelamientos**

Cuando de la fusión y/o reparcelamiento de predios resultase la desaparición de retiros posteriores, los volúmenes a edificar no podrán localizarse en los sectores originalmente afectados por dichos retiros.

Artículo D.272.38.5- Forma de medir los retiros laterales en predios irregulares

Cuando se trate de predios de forma irregular, se tomará como ancho del predio a efectos del cálculo inicial de retiros laterales, el existente en la alineación oficial del mismo.

Cuando dicho ancho sea mayor a 18 m, registrará retiro bilateral.

En los sectores del predio en que el ancho disminuya a un valor entre 18 m y 13 m, registrará retiro lateral, tomando el valor de 18 m a efectos del cálculo del retiro lateral.

En los sectores del predio en que el ancho sea menor a 13 m, no registrará retiro lateral.

Artículo D. 272.38.6- Actuaciones sobre bienes de interés patrimonial o linderos

En bienes de interés patrimonial o que estén protegidos con los Grados 3 o 4 del Catálogo Patrimonial, y en predios linderos a los mismos, podrán exigirse afectaciones complementarias y obligatorias en cada caso debido a la singularidad de la situación, por lo cual se deberá realizar consulta previa de afectaciones y edificabilidad ante la Comisión Especial Permanente.

Los retiros frontales y laterales así como la altura quedarán condicionados a la preservación de los valores propios de la edificación protegida o a la asociación con ésta, para el caso de predios linderos.

En todos los casos, la jardinería de retiros deberá respetar las condiciones ambientales del área, manteniendo la proporción de verde privado, semi-privado y semi-público en relación con los del tramo donde se inserta.

Se deberá cuidar de no desvirtuar la estructura edificada preexistente –en sus valores propios y presencia urbana–, así como el verde organizado en jardines y espacios semipúblicos, por lo que cualquier modificación que involucre el tratamiento del área de retiro frontal deberá contar con el aval previo de esta Comisión Especial Permanente.

Artículo D. 272.38.7- Operaciones de sustitución

Se requiere un fuerte seguimiento para admitir la sustitución, autorizando aquellas que se consideren inevitables por el estado de deterioro de la preexistencia y en tanto la nueva construcción no resulte desventajosa en términos urbanos y/o patrimoniales con respecto al bien que se sustituye.

No se admitirá la demolición de bienes protegidos por su valor patrimonial

Artículo D. 272.38.8- Reciclajes

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Se podrá permitir ampliación del área construida siempre y cuando se trate de destino residencial o compatible con la vivienda, se incremente el número de unidades, no se afecte la estructura general del inmueble - tanto interna como externamente-, se contribuya a revitalizar y asegurar su mantenimiento y que la intervención no altere negativamente los valores de la pre-existencia. Dicha ampliación del área, deberá ser menor o igual al 15% del área edificada.

Cuando el destino sea de oficinas en régimen de Propiedad Horizontal, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Número máximo de unidades: Superficie del predio / 100
- Superficie mínima de cada unidad: 50 m².

En los casos en que se realice una intervención que valore y mejore la situación del edificio desde el punto de vista patrimonial –a juicio de la oficina municipal competente- se podrá incrementar el área de ampliación prevista anteriormente y se promoverá la exoneración de tributos y gravámenes que puedan corresponder. En estos casos, no corresponderá la aplicación de la compensación por mayor aprovechamiento. En estas situaciones, no solo se deberá cuidar de no desvirtuar la estructura edificada preexistente –en sus valores propios y presencia urbana--, sino también el verde organizado en jardines y espacios semi-públicos que deberá mantenerse en condiciones similares a las originales antes del reciclaje, permitiéndose solo algunas modificaciones imprescindibles, previa autorización de la Comisión Especial Permanente.

Artículo D. 272.38.9 - Usos de Suelo

El Uso de Suelo preferente será el residencial.

Artículo D. 272.38.10 – Otros usos complementarios

Se admitirán otros usos complementarios tales como:

- Comercios de abastecimientos al servicio de la zona
- Consultorios; oficinas profesionales y comerciales; oficinas consulares y representaciones diplomáticas; y locales de uso comercial no incluidos en el literal a) del presente artículo.
- Instituciones de enseñanza, cultura, investigación y culto.
- Alojamientos temporarios, hoteles, residenciales y pensiones.
- Clubes deportivos y sociales.
- Locales de espectáculos y de reunión.
- Talleres de actividades y de artesanía para el servicio de la zona.

Los edificios que se construyan o habiliten para los usos establecidos en este artículo, se ubicarán de acuerdo con las directivas siguientes:

- Los comercios de abastecimiento y servicio se podrán ubicar libremente en las distintas subzonas, excepto en predios frentistas a ramblas, siempre que el área edificable de los mismos no supere los 50m² y el edificio se integre arquitectónicamente al entorno. Cuando estos locales se ubiquen en P.B. no se contabilizarán en la determinación del número máximo de unidades.-
- Los edificios destinados a los usos referidos en los literales c), d), e) y f) precedentes, podrán instalarse libremente en las distintas subzonas con excepción de los destinados a institutos de enseñanza que no podrán tener acceso por las Ramblas y Avenidas.
- Los restantes destinos se ubicarán en las zonas que a tales efectos se determinan a continuación:
 - Avda. Alfredo Arocena (ambos frentes) entre las calles Carlos F. Sáez y Jamaica;
 - calle Juan B. Alberdi (ambos frentes) entre las de Jamaica y Cooper;
 - Avda. Bolivia (ambos frentes) entre las calles Canadá y Boston;
 - Avda. Gral. José María Paz (ambos frentes) entre las calles Palmas y Ombúes y

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Caramurú, incluidos los padrones esquina pertenecientes a las manzanas catastrales 5301 y 7030, en la intersección de la Avenida con la calle Caramurú.

- Avda. Italia (ambos frentes) entre las calles Catania y Bolonia y la Avda. Bolivia (ambos frentes) entre la de Italia y la calle Dr. Carlos Travieso; y,
- calle Gral. Nariño (ambos frentes) entre las de Gral. Máximo Tajés y Fedra.

Las zonas comerciales delimitadas para la Avda. Alfredo Arocena entre las calles Carlos F. Sáez y la Avda. Gral. Rivera y para la Avda. Gral. José María Paz entre las calles Palmas y Ombúes y Caramurú, podrán extenderse hasta una distancia de 60m de las citadas avenidas por las calles transversales a excepción de la calle Carlos F. Sáez, en la que se extenderá hasta la calle Costa Rica.

Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad o contaminación.

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 ambiental o espacial del entorno circundante
- afectación negativa de los valores patrimoniales identificados en el Catálogo Patrimonial

Artículo D. 272.38.11- Usos no residenciales en edificaciones existentes

Se admitirá la adecuación de las edificaciones existentes a otros usos no residenciales - previo análisis de la Comisión Especial Permanente- en aquellos casos de usos calificados como no distorsionantes, tales como:

- Comerciales calificados, casas de decoración, boutiques exclusivas, etc.
- Oficinas
- Inmobiliarias
- Instituciones financieras
- Estudios Profesionales
- Otros similares
- Hoteles
- Residenciales colectivos

Se analizará la viabilidad de los usos previstos de acuerdo a los criterios explicitados a continuación, evitando la subdivisión excesiva de las edificaciones para estos fines:

- Se excluirán destinos que impacten negativamente el área residencial-patrimonial, ya sea por la afluencia permanente de público y automóviles que implique, así como la necesidad de cartelería, anuncios u ocupación eventual de retiros.
- Será requisito imprescindible para permitir la implantación del local, la resolución del estacionamiento fuera de la calzada, pudiendo ser dentro del mismo predio o en predio destinado para tal fin. El estacionamiento deberá emplazarse fuera del área de retiro frontal.

Art. D.272.38.12- Viabilidad de Uso

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos D. 272.38.8 y D. 272.38.9, cuando se proyecte construir obra nueva o destinar edificios existentes para alguno de los usos mencionados en dichos artículos, deberá gestionarse ante la Comisión Especial Permanente la correspondiente autorización, mediante un trámite de Viabilidad de Uso. Dicha Viabilidad podrá negarse o condicionarse cuando de la misma puedan resultar molestias o perjuicios a los vecinos, a las propiedades o al desarrollo futuro de la zona, o perjuicios a los valores patrimoniales que se pretende preservar, en razón de las características o volumen de la actividad a instalarse o de

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

la cantidad o importancia de las existentes o autorizadas en el área.

Art. D. 272.38.13- Consideraciones sobre el verde urbano

Se considerará que el arbolado urbano forma parte del patrimonio cultural y es elemento fundamental de la conformación y caracterización del paisaje, junto con la arquitectura y morfología urbana del lugar.

En el área patrimonial de Carrasco y Punta Gorda, el arbolado urbano es un componente esencial del sistema de protección patrimonial, por lo que está protegido y será considerado como un conjunto integral, en sus relaciones recíprocas y sus ejemplares individuales, tanto en espacios públicos, como semi-públicos o privados.

La protección de los ejemplares vegetales no solamente consistirá en garantizar su permanencia, también incluirá las condiciones ambientales que permitan su desarrollo adecuadamente. Por lo tanto se controlarán los factores que lo afecten, tales como: proximidad de construcciones, cambios en el modelado del suelo, pérdida de permeabilidad del suelo.

Se protegerán especialmente y de manera rigurosa aquellos ejemplares aislados, conjuntos o alineaciones que reúnan una o varias de las siguientes condiciones:

- singularidad
- diseño paisajístico calificado
- ajardinamientos privados y públicos protegidos por el Plan Especial o por ley nacional
- ejemplares o conjuntos protegidos como de interés municipal

Art. 272.38.14 - Cercos frontales

El verde urbano, tanto público como privado, debe ser considerado como una unidad desde el punto de vista ambiental y paisajístico.

Los cercos materializan el límite entre el espacio público y el espacio privado, por lo que merecen un diseño de calidad acorde a su función. En todos los casos el diseño del cerco frontal se considerará parte del diseño arquitectónico del edificio y se presentará en el trámite correspondiente.

Deberá estar diseñado de manera tal que el verde constituya el elemento predominante. Podrán alternarse elementos macizos con elementos calados en los porcentajes que se señalan a continuación:

- El 70% de la superficie del cerco deberá ser calado o preferentemente constituido por elementos vegetales. Los elementos inertes y macizos que lo conformen (pilastras, muretes, planos), no podrán superar el 30% restante. En el caso de los predios esquina este porcentaje puede incrementarse a un 40%.
- La altura máxima general será de 2 m y los muretes bajos o jardineras -en el caso que existieren- serán de altura máxima 0.60 m. Se admitirán accesos a cubierto cuyo desarrollo sobre la alineación oficial no puede superar el 10% del frente del predio y una altura de 2.50 m en ese tramo. Estos porcentajes pueden variar en función de la mejor adaptación a la arquitectura y al contexto urbano, en tanto contribuyan favorablemente a la caracterización del mismo, lo que será evaluado por la Comisión Especial Permanente.
- No se admite cerramiento total del cerco como producto de adosar chapas a las rejas existentes.
- Deberán ubicarse preferentemente sobre la alineación oficial del predio, pudiendo generarse

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

entrantes para accesos peatonales o variaciones en la linealidad del cerco. A efectos de valorizar con el aporte del verde el espacio público, y previa presentación de la consulta correspondiente, algún tramo del cerramiento podrán realizarse hasta 50 cm por detrás de la alineación oficial, a fin de integrar al diseño del mismo jardineras donde se plantaran especies vegetales (arbustos, enredaderas, etc.)

Artículo D. 272.38.15 – Predios donde rigen diferentes alturas

En los casos de predios frentistas a calles donde rigen alturas diferentes se estará a lo dispuesto en el Art. D. 161 del Volumen IV del Digesto Municipal.

Artículo D. 272.38.16 – Definición de FOSS

Se entiende por Factor de Ocupación del Sub Suelo (FOSS), la razón entre la superficie edificable por debajo del nivel del terreno y el área del predio. El Factor de Ocupación del Sub Suelo se expresa como un porcentaje del área del predio.

Artículo D. 272.38.17 – Definición de FOT

Se entiende por Factor de Ocupación Total (FOT), a la razón entre, la suma de las áreas edificadas en cada planta o nivel, y el área del predio. Para su computo se tomarán las áreas correspondientes El Factor de Ocupación Total se expresa como un porcentaje del área del predio. Para su cómputo se tomarán las áreas correspondientes a las secciones horizontales del edificio en cada nivel. Se excluirán las correspondientes a las terrazas, balcones y los subsuelos o semisubsuelos cuando los mismos no estén destinados a habitación.-

Artículo D. 272.39 – PROTECCION PATRIMONIAL

En el Área de Régimen Patrimonial de Carrasco y Punta Gorda se definen escalas de evaluación relativas a lo arquitectónico, a los espacios abiertos públicos y privados, a la presencia del verde, y a las relaciones entre ellos.

Artículo D. 272.39.1 - En relación a lo arquitectónico

Se establecen dos categorías básicas:

- **Protección integral**, (que comprende los Grados 3 y 4 de Protección Patrimonial). Se aplica a bienes de particular destaque, edificios considerados representativos de una tipología urbano-arquitectónica, condensan una fuerte representación en la memoria colectiva, y pueden actuar como referentes. Constituyen en ocasiones, piezas irreproducibles por los materiales y la tecnología utilizada.
- **Protección estructural** (equivalente al Grado 2 de Protección Patrimonial), refiere a bienes cuyas características del punto de vista arquitectónico, los constituye en elementos que operan correctamente en la calificación de un ambiente urbano, sin presentar rasgos de singularidad o relevancia notoria como ejemplos particulares de un lenguaje o tipo arquitectónico. Comprende los casos que responden con menos rigor a las tipologías que representan, que son conformadores en general de ámbitos calificados, cuya conservación contribuye o garantiza la permanencia de dichos sectores más allá de la posibilidad de realizar en ellos determinadas obras de remodelación.

En ambos casos serán de aplicación los criterios de intervención establecidos en la Memoria de Ordenación, sin perjuicio de los establecidos en los artículos D. 236 al D. 236.9. del Volumen IV del Digesto Municipal.

Artículo D. 272.39.2 – En relación a los espacios abiertos privados

Se establecen dos categorías de protección:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

- **Protección integral**, cuando se trata de ambientes de particular relevancia, que resultan caracterizadores y enriquecedores del ambiente urbano.
- **Protección estructural al espacio verde** (jardín o plantación) que resulta significativo tanto a lo arquitectónico como a lo urbano.

En ambos casos serán de aplicación los criterios establecidos en la Memoria de Ordenación, así como las directivas que surjan del Catálogo Patrimonial. Las intervenciones en estos casos serán evaluadas por la Comisión Especial Permanente, en función de dichos criterios.

Artículo D. 272.40 – MANEJO DEL VERDE URBANO

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará –en base a los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación- lo atinente al manejo del verde urbano en el área patrimonial de Carrasco – Punta Gorda.

Artículo D.272.41 – OPERACIONES SOBRE EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a la movilidad en el espacio público en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.272.42 - ESTACIONAMIENTOS

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a los estacionamientos en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación correspondiente.

Artículo D.272.43 – OPERACIONES DE RECALIFICACIÓN - PROYECTOS DE DETALLE

Se definen cinco áreas para la formulación de Proyectos de Detalle destinados a la recalificación urbana y ambiental de acuerdo a lo establecido por el Plan Montevideo, identificados como:

- Arroyo Carrasco, en el límite departamental con Canelones, para el cual el Intendente Municipal de Montevideo promoverá con coordinación con el Gobierno Departamental de Canelones y aquellas instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial de esta cuenca hídrica.
- Sector Fundacional en torno a la Avenida Arocena
- Paseo Marítimo Punta Gorda
- Centro Comercial General Paz
- Sector Portones

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a los Proyectos de Detalle, que serán desarrollados en concordancia con lo establecido en las Memorias de Gestión y de Ordenación correspondientes.

Artículo D.272.44 - TOLERANCIAS RESPECTO A CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Las solicitudes de tolerancias a las condicionantes urbanísticas establecidas en la Regulación de zona implican el pasaje a la Regulación de Catálogo, por lo que deberán ser informadas por la Comisión Especial Permanente de Carrasco - Punta Gorda.

Artículo D.272.45 - TRAMITACIÓN

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará todo lo concerniente a la tramitación de la Viabilidad Urbanística establecida en el artículo D.242 del Volumen IV del Digesto Municipal, en concordancia con lo expresado en la Memoria de Ordenación.

Queda sin efecto lo establecido en el decreto N° 28.324 de 22 de octubre de 1998 en todo lo relacionado a los trámites en consulta en el Área de Régimen Patrimonial de la Carrasco -

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Punta Gorda que contravenga lo dispuesto por el presente Plan especial.

Artículo D.272.46 – COMISIÓN ESPECIAL PERMANENTE DE CARRASCO - PUNTA GORDA

Manténgase vigente la Comisión Especial Permanente de Carrasco - Punta Gorda creada por decreto N° 24.555 de 18 de junio de 1990.

El Intendente Municipal de Montevideo reglamentará los cometidos y competencias de la Comisión Especial Permanente de Carrasco - Punta Gorda, todo lo atinente a su funcionamiento, así como los demás ajustes administrativos en concordancia con lo expresado en la Memoria de Gestión, asegurando la continuidad de la experiencia desarrollada desde su creación.

La Comisión Especial Permanente de Carrasco - Punta Gorda, será la encargada de la gestión cotidiana y continua del Plan Especial y principal actor institucional en los permisos de construcción, habilitaciones de actividades, cambios de uso y modificaciones prediales en el conjunto de su ámbito territorial.

Déjase sin efecto lo establecido en el decreto N° 28.324 de 22 de octubre de 1998 en todo lo relacionado a la Comisión Especial Permanente de Carrasco - Punta Gorda que contravenga lo dispuesto por el presente Plan Especial.

Artículo D. 272.47 - DE LOS CARTELES EN EL ÁREA DE CARRASCO-PUNTA GORDA

En el área de régimen patrimonial de Carrasco - Punta Gorda regirá lo dispuesto en esta Sección, sin perjuicio de lo establecido en los artículos D.244 a D.272 del Volumen IV del Digesto Municipal.

Artículo D.272.47.1 - Áreas comerciales (con excepción de Av. Italia)

a. Consideraciones generales

Se admitirá la colocación de un solo cartel frontal (adosado a fachada) por unidad y un solo cartel independiente en las siguientes condiciones:

- La colocación de carteles independientes en zona de retiro, se admitirá en aquellos casos en que se cumpla con Art. D.472.1 que prevé un 40% de área enjardinada para el retiro frontal y deberán ajustarse a alguna de las siguientes opciones en los padrones en los que exista más de un local:
 - un solo cartel o elemento de propaganda que reúna los diferentes logotipos comerciales de los locales que integran la copropiedad o el padrón. Si un mismo padrón tuviera fachada a dos o más calles podrá instalarse un cartel de este tipo en cada uno de los retiros frontales.
 - un cartel por local que tendrá las mismas características físicas de sus pares, pudiendo diferenciarse exclusivamente en la leyenda o logo correspondiente.
- Los carteles deberán tener su soporte y su proyección sobre el retiro frontal y no podrán proyectarse sobre la vía pública.
- Los soportes no podrán ser de perfiles reticulados ni columnas de hormigón manteniendo una adecuada proporción en relación al cartel que sustentan. Los carteles estarán preferentemente centrados en su soporte.
- Los carteles deberán ser preferentemente iluminados -no luminosos-.
- Solo se admitirán carteles luminosos cuando sean letras aisladas.
- El color del logotipo representativo de la firma se computa dentro del área de cartelería admitida.

b. Tipos de carteles

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

Carteles independientes en zona de retiro frontal

CARTEL BAJO

TIPO 1

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 1m.
- b) La altura máxima del cartel será de 0,70 m.
- c) El espesor máximo será de 0,20 m
- d) El área máxima será de 1,0 0 m².
- e) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50m.

TIPO 2

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 1.50m
- b) El ancho máximo del cartel será de 0,70 m.
- c) El espesor máximo será de 0,20 m
- d) El área máxima será de 1,0 0 m².
- e) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50m.

CARTEL ALTO

- a) El plano límite inferior no podrá ser menor a 2,20 m.
- b) El plano límite superior no podrá ser mayor a 3,00 m.
- c) La altura máxima del cartel será de 0,80.
- d) El espesor máximo será de 0,20 m.
- e) El área máxima será de 0,35 m² a 0,50 m²
- f) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50 m.

TIPO TÓTEM

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 2.20 m.
- b) Deberá inscribirse en un cilindro de 0.35 m a 0.40 m de diámetro como máximo.
- c) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50 m.

Más de 3 locales comerciales en un padrón

Cuando se trate de un predio que contenga más de 3 unidades comerciales y se opte por que los carteles se integren en un solo elemento de propaganda, podrán ajustarse a las disposiciones vigentes ya expuestas en este capítulo o podrán dentro de la opción TÓTEM ampliarse de la siguiente forma:

OPCIÓN TÓTEM

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 3.00m.
- b) Deberá inscribirse en un círculo de 0.50 m de diámetro.
- c) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0.50m.

Más de 10 locales comerciales en un padrón

Cuando se trate de un padrón que contenga mas de 10 locales comerciales, los carteles independientes en zona de retiro, podrán ajustarse a las disposiciones vigentes ya expuestas en este capítulo o podrán dentro de la opción TÓTEM colocar dos carteles gemelos.

Carteles frontales

Los carteles frontales se ubicarán en los vanos o en sectores de fachada que no posean

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

elementos significativos que pudieran verse distorsionados

Los carteles frontales que se ubiquen en sectores continuos de la fachada deberán integrarse adecuadamente a la composición general de la misma ajustándose a las siguientes condiciones:

- a) Plano límite inferior 2,20 m
- b) Plano límite de saliente: 0,20m
- c) Ancho máximo del cartel: 0,70 m

No podrán ocupar una superficie mayor al 5% de la fachada de todo el edificio. Cuando exista más de una unidad en un mismo predio este porcentaje se repartirá en forma proporcional al área de fachada ocupada por cada local.

Artículo D.272.47.2- Área comercial de Avenida Italia

a. Consideraciones generales

- Se admitirá la colocación de un solo cartel frontal (adosado a fachada) por unidad. Si el local tuviera fachada a dos o más calles podrán instalarse un cartel en cada una.
- No podrán colocarse carteles en coronamientos ni podrán colocarse carteles del tipo carreteros.
- El color del logotipo representativo de la firma (en el caso de pintura mural) se computará dentro del área de cartelería admitida.
- En principio se admitirá la colocación de un solo cartel independiente en retiro frontal por padrón, excepto cuando el predio tenga un frente mayor a 24 m, en cuyo caso podrá agregarse otro letrero de similares características que se integre adecuadamente al conjunto.
- La colocación de carteles independientes en zona de retiro, deberá ajustarse a las siguientes opciones en los predios en los que exista mas de un local:
 - un solo cartel o elemento de propaganda que reúna los diferentes logotipos comerciales de los locales que integran la copropiedad o el padrón. Si un mismo padrón tuviera fachada a dos o más calles podrá instalarse un cartel de este tipo en cada uno de los retiros frontales.
 - un cartel por local que tendrá las mismas características físicas de sus pares, pudiendo diferenciarse exclusivamente en la leyenda y logotipo correspondientes.
- Los carteles podrán tener su soporte y su proyección sobre el retiro frontal o ensanche, pero no podrán proyectarse sobre la vía pública.
- Los soportes no podrán ser de perfiles reticulados ni de columnas de hormigón y **tendrán las dimensiones mínimas necesarias para una correcta sustentación.**
- Los carteles estarán preferentemente centrados en su soporte.
- Los carteles deberán ser preferentemente iluminados -no luminosos- y de doble faz.

b. Tipos de carteles

Carteles independientes en zona de retiro frontal

CARTEL BAJO

- El plano límite superior no podrá ser mayor a 1.50m.
- La altura máxima del cartel será de 1m.
- El espesor máximo será de 0.30 m
- El área máxima será de 2m².
- La distancia mínima a la línea divisoria frontal o afectación de ensanche del predio será de 1 m.
- El largo máximo no podrá ser mayor a 1/3 del largo de la fachada

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIA NORMATIVA

CARTEL ALTO

- El plano límite inferior no podrá ser menor a 2,80 m.
- El plano límite superior no podrá ser mayor a 7,00 m. En casos especiales que la Comisión Especial Permanente justificará adecuadamente por escrito, se aceptará hasta 9m.
- La altura máxima del cartel será de 1.50m
- El espesor máximo será de 0,30 m.
- El área máxima será de 3 m².
- La distancia mínima a la alineación frontal del predio será de 0,50 m.
- La distancia mínima a las líneas divisorias del predio será de 3 m.

OPCIÓN TÓTEM

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 3.5 m.
- b) Deberá inscribirse en un cilindro de 1 m de diámetro como máximo.
- c) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50 m.

Más de 3 locales comerciales en un padrón

Cuando se trate de un padrón que contenga más de 3 locales comerciales, los carteles salientes podrán ajustarse a las disposiciones vigentes ya expuestas en este capítulo o podrán -dentro de la opción TÓTEM- ampliarse de la siguiente forma:

- Podrán aumentar su área hasta un 20% más respecto de lo estipulado para locales independientes.
- En predios cuyo frente sea superior a los 24 m., se podrá colocar un cartel adicional si estos se encuentran separados más de 18 metros entre sí, respetando la distancia de 3m a las divisorias.

Mástiles

Los mástiles estarán compuestos por un fuste y una bandera móvil.

Se admitirán hasta 3 banderas por cada 15 metros lineales de fachada y con mástil metálico. Su área se descontará del porcentaje de propaganda permitida para el predio.

Carteles frontales

Los carteles frontales se ubicarán en sectores de fachada que no posean elementos significativos que pudieran verse distorsionados.

Aquellos carteles frontales que se ubiquen en sectores continuos de la fachada deberán integrarse adecuadamente a la composición general de la misma ajustándose a las siguientes condiciones:

- a) Plano límite inferior 2,20 m
- b) Plano límite de saliente: 0,20m
- c) Ancho máximo del cartel: 1.50 m

No podrán ocupar una superficie mayor al 15% de la fachada del local comercial. Cuando exista más de una unidad en un mismo predio, este porcentaje se repartirá en forma proporcional al área de fachada ocupada por cada unidad.

Los carteles pintados en vidrieras, se computarán en el porcentaje de cartelería de fachada admitida (15% máximo).

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION, PROTECCION Y MEJORA
DE CARRASCO – PUNTA GORDA

MEMORIANORMATIVA

Franja disponible para propaganda.-

En edificios existentes o a ejecutar, los elementos de propaganda se ubicarán en el área que se encuentra comprendida entre el dintel de las aberturas de planta baja y el antepecho de las ventanas o balcón de planta alta para la colocación de elementos de propaganda.

Artículo 4°- Se autoriza a la Intendencia Municipal de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, decreto 28.242 de 16 de setiembre de 1998, de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

Artículo 5° - COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE,