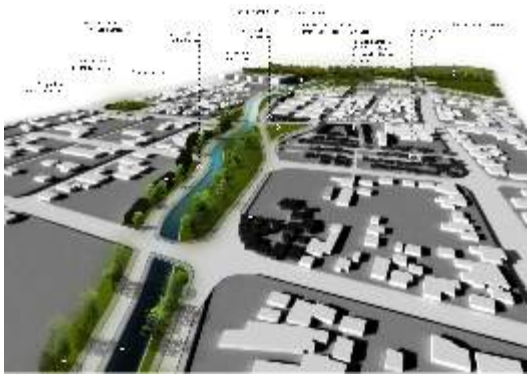
Montevideo
Planificación

Plan Parcial de Ordenación, Recuperación e Integración Urbana de Casavalle



JUNIO 2015

memoria normativa - proyecto de decreto

ÍNDICE

Proyecto de Decreto Departamental.....pág. 3

Cartografía.....pág. 25

Proyecto de Decreto Departamental
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, RECUPERACIÓN E INTEGRACIÓN URBANA DE CASAVALLE

CAPITULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1.- Se dispone la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, Recuperación e Integración Urbana de Casavalle, su cartografía de referencia (Planos MI 01 a MI 30, MO 01 a MO 12 y MN 01 a MN 04) así como su fundamentación y exposición de motivos expresados en los documentos Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Memoria de Gestión y Seguimiento, el Informe Ambiental Estratégico y el Informe de Participación, todos los cuáles forman parte del presente Decreto.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. El Plan Parcial de Ordenación, Recuperación e Integración Urbana de Casavalle (en adelante Plan Casavalle), abarca el área delimitada por avenida José Belloni (excluidos los predios frentistas), avenida General Flores (excluidos los predios frentistas), camino Chimborazo, avenida Burgues, calle Dr. José María Silva, tramo del Arroyo Miguelete entre calle Dr. José María Silva y la prolongación de camino Capitán Lacosta, prolongación de camino Capitán Lacosta y camino Capitán Lacosta. Comprende a los barrios Casavalle y Las Acacias, así como parte de los barrios Manga y Piedras Blancas, abarcando parcialmente los ámbitos geográficos competencia de los Centros Comunales Zonales (CCZ) 10 y 11 y corresponde a la jurisdicción del Municipio D, conforme se expresa gráficamente en el Plano MI 04.

La presente delimitación es sin perjuicio de los lineamientos que se expresan en el Plan para su entorno y área de influencia.

Artículo 3.- Se declaran de Interés Departamental, las actividades de ordenamiento y planificación del territorio en el ámbito del Plan Casavalle, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural. A los efectos del presente Plan, se considera al ordenamiento territorial departamental como una función pública que ejerce el Gobierno Departamental de Montevideo, a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones con el fin de organizar el uso del territorio de acuerdo con los principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible previstos en la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008. En el desarrollo de los actos jurídicos y operaciones materiales que le son propios, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera lineamientos e instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

Artículo 4.- Las actividades de ordenamiento territorial se realizarán en forma coordinada y concertada con los organismos nacionales que abordan la política territorial y ambiental. Se tendrá presente la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible), Ley 18.567 del 13 de setiembre de 2009 (Descentralización en materia Local y Participación Ciudadana) y demás legislación nacional y departamental relacionada con la materia, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Decreto de la Junta Departamental Nº 34.870 del 25 de noviembre de 2013), el Plan Montevideo (Decreto de la Junta Departamental 28.242 del 16 de setiembre de 1998, modificativos y complementarios), así como los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobados y que se aprueben en el futuro en el ámbito Nacional, Regional, Departamental y Metropolitano, en lo que sean aplicables.

Artículo 5.- Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del Plan Casavalle, deberán ajustarse a los términos establecidos en el presente Decreto, cuyo cumplimiento será fiscalizado por las autoridades departamentales y municipales con competencia urbanística y territorial, todo ello conforme con las disposiciones constitucionales, legales y departamentales que sean de aplicación.

Artículo 6.- Declárase la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones vinculantes del presente Decreto, para todas las personas públicas y privadas, habilitándose a la policía territorial a ejercer los medios de ejecución forzosa previstos en la ley frente a los incumplimientos.

Capítulo II
Zonas de Desarrollo Urbano

Artículo 7.- El ámbito territorial de aplicación del presente Plan, se estructura en 4 zonas que presentan características diferenciales, cuya delimitación se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 8.- Zona Casavalle 1 (ZC1)

Límites: Arroyo Miguelete / Continuación Cno. Cap. Lacosta / Cno. Cap. Lacosta / Av. Pedro de Mendoza / Bvar. Aparicio Saravia / Timbúes / Dr. Chifflet / Torricelli / Av. Costanera / Bellini / Av. San Martín / Julio Suarez Peloduro / Av. Burgues / Bvar. Aparicio Saravia.

Esta zona se divide a su vez en tres subzonas:

1) ZC1-a definida por: Arroyo Miguelete, Continuación Cno. Cap. Lacosta, Cno. Capitán Lacosta, Av. Gral. San Martín y Bvar. Aparicio Saravia.

2) ZC1-b definida por: Cno. Capitán Lacosta, Av. Don Pedro de Mendoza, Bvar. Aparicio Saravia, y Av. Gral. San Martín.

3) ZC1-c definida por: Bvar. Aparicio Saravia, Timbúes, Dr. Ariel Chifflet, Torricelli, Rbla. Costanera Canal Casavalle, Gilberto Bellini, Av. Gral. San Martín, Julio Suárez y Av. Burgues.

Artículo 9.- Zona Casavalle 2 (ZC2)

Límites: Av. Pedro de Mendoza / Cno. Cap. Lacosta / Av. José Belloni y Av. Gral. Flores (predios frentistas excluidos) / Bvar. Aparicio Saravia.

Artículo 10.- Zona Casavalle 3 (ZC3)

Límites: Av. Gral. Flores (predios frentistas excluidos) / Chimborazo / Burgues / Julio Suarez Peloduro / Av. San Martín / Bellini / Av. Costanera / Torricelli / Dr. Chifflet / Timbúes / Bvar. Aparicio Saravia.

Artículo 11.- Zona Casavalle Cementerio del Norte y entorno inmediato (ZCCN)

Se localiza en el sector sur-suroeste del Plan, y abarca aproximadamente 110 há. Sus límites precisos son: Bvar. Aparicio Saravia, Av. Burgues, Cno. Dr. José María Silva y el Arroyo Miguelete.

CAPÍTULO III
Objetivos y Estrategia Territorial

Artículo 12.- Objetivos.- El Plan Casavalle plantea dos objetivos territoriales fundamentales:

1) La integración urbana del ámbito del plan y la ciudad.
2) La estructuración y calificación del ámbito del plan y sus zonas.

Artículo 13.- Estrategia propuesta.- Las intervenciones deberán apuntar a lograr una transformación profunda de tipo urbano y social en Casavalle, mediante una acción sostenida y coordinada de los actores públicos y la progresiva organización de los actores sociales locales, en los términos definidos en la Memoria de Ordenación Capítulo II.1.

Artículo 14.- El presente Plan considera a los efectos de la estrategia territorial:

1) Su enmarcado en las estrategias definidas en los estudios efectuados para el Plan Integral Cuenca Casavalle.
2) Que sea una estrategia multidimensional e integrada, con enfoque territorial.
3) Que sea la base para un ciclo de actuación sostenida a largo plazo.
4) Que se apoye en la cooperación de los tres niveles de gobierno y la sociedad organizada.
5) Que garantice sostenibilidad financiera e institucional.
6) Que, si bien abarca toda la cuenca, concentra esfuerzos extraordinarios de inversión y gestión en la zona ZC1.

Artículo 15.- Ejes estratégicos. A partir de estas definiciones, el Plan asume como eje prioritario la construcción material y simbólica de la ciudad, y como ejes complementarios la educación, el desarrollo cultural y el desarrollo de las capacidades de gestión territorial en la sociedad civil y en el ámbito gubernamental.

Artículo 16.- Eje Estratégico Construir ciudad

El presente eje estratégico, de naturaleza territorial, es el que desarrolla pormenorizadamente en el presente Plan a través de la propuesta de ordenación y las actuaciones concretas sobre el territorio, que se expresan en el Capítulo respectivo de este Decreto.

Se promoverá un esfuerzo extraordinario de inversión y gestión pública en las áreas de menor desarrollo, más precarias y menos consolidadas. En dichos ámbitos se priorizarán las actuaciones por sobre los aspectos regulatorios a fin de producir cambios significativos y profundos en el corto y mediano plazo.

Artículo 17.- Las actuaciones de mejora urbano-ambiental se ejecutarán en base a los siguientes principios:

1) Masa crítica de intervención: refiere a una dinámica intensa de intervenciones, concentradas en el tiempo y articuladas en el espacio de forma de provocar un cambio sustantivo en la calidad urbana de la zona,

2) Calidad material y simbólica: considera las dimensiones físico-ambiental, cultural y simbólica, como un todo integrado. La reversión de la condición precaria requiere no solo infraestructuras, equipamientos, vivienda, sino también espacios públicos calificados por su buen diseño, construcción y mantenimiento. Las operaciones urbanas deben contribuir a construir una ciudad con sentido para sus habitantes, capaz de generar vínculos de pertenencia y reconocimiento.

3) Calificación y estructuración: refiere a la combinación entre la mejora de la calidad general del tejido urbano (vialidad local, veredas, pluviales, alumbrado, espacios públicos menores) y la construcción de nuevas estructuras urbanas intermedias o la compleción de las existentes (conexiones zonales, ejes y centros de actividad, espacios públicos jerarquizados, grandes equipamientos).

Artículo 18.- Eje estratégico Educación y desarrollo cultural .- El objetivo general de este lineamiento estratégico es garantizar el acceso a la educación y potenciar la cultura como factor de integración, partiendo de reconocer que el principal factor para la inclusión social de los futuros adultos es la educación y la formación de niños y jóvenes.

El presente Plan asume esta estrategia principalmente a través de la definición de potenciales ubicaciones y reserva de suelo para equipamientos relacionados a la educación y la cultura.

Artículo 19.- Eje estratégico Desarrollo de las capacidades de gestión territorial .- El objetivo de este eje es construir capacidades locales y consolidar un sistema dinámico de actores sociales y gubernamentales, expresado en la construcción de capacidades de gestión colectiva autónomas.

En este eje estratégico se presentan dos líneas de actuación complementarias:

1) La promoción y apoyo a las organizaciones sociales con base territorial, como expresión directa de las demandas e iniciativas vecinales, en el ámbito del Plan.
2) La implementación de un modelo de gestión territorial para conducir e implementar, con participación de los tres niveles de gobierno y actores sociales, la estrategia de integración urbana propuesta, en los términos previstos en el Capítulo III de la Memoria de Gestión y Seguimiento.

CAPÍTULO IV
Ordenación y Actuación Territorial

Sección I
Criterios de abordaje

Artículo 20.- Escalas de abordaje.- El Plan propone tres escalas de abordaje, que implican objetivos y acciones específicas:

1) Escala macro. En esta escala la propuesta desarrolla el objetivo de lograr la integración socio-urbana entre el ámbito del plan y el conjunto de la ciudad y el territorio departamental. Se definen los lineamientos referidos a la integración de Casavalle al sistema de espacios públicos, a su conectividad con el resto de las áreas urbanas y productivas del departamento (que implican a su vez conexiones con el territorio metropolitano y nacional), a su inserción dentro del sistema de centralidades, al abordaje del sistema urbano-habitacional.

2) Escala del plan. En esta escala la propuesta desarrolla el objetivo de lograr la estructuración urbana del ámbito del plan y la calificación del hábitat. En este sentido se definen los lineamientos referidos a la construcción del espacio público, a la conectividad interna y la calificación vial, a la construcción de la centralidad local - zonal, a la promoción de proyectos urbanos. A su vez se define el ordenamiento de la pieza en cuanto a regulación de las condiciones de uso y ocupación del suelo.

3) Escala de las actuaciones. En esta escala la propuesta explicita el énfasis en las actuaciones por sobre los aspectos regulatorios. Las actuaciones concretas se desarrollan en las fichas correspondientes que obran en la Memoria de Ordenación Capítulo II.3.

Artículo 21.- Soporte natural.- Se reconoce el soporte natural como oportunidad de construcción del territorio. Destacan en el ámbito del Plan los cursos de agua, con vocación de constituirse en estructuradores del territorio, en espacios públicos calificados y linealidades articuladoras de ámbitos diversos, y el relieve, que ofrece vistas de interés de la zona y potencialidades paisajísticas hasta ahora no aprovechadas.

Sección II

Componentes de la Ordenación y Actuación Territorial según escalas definidas.-

Artículo 22.- Escala Macro.- Se compone de los siguientes contenidos, cuyo desarrollo detallado se explicita en la Memoria de Ordenación Capítulo II.2.2:

1) Integración de Casavalle al sistema de espacios públicos.
2) Conectividad con el resto de la ciudad y el territorio.
3) Inserción dentro del sistema de centralidades.
4) Sistema urbano – habitacional.

Artículo 23.- Escala del Plan.- Se compone de los siguientes contenidos, conforme se explicitan en la Memoria de Ordenación Capítulo II.2.3:

1) Reconocimiento de zonas.
2) Conformación y calificación del sistema de espacios públicos (Plano MO 03)

Dentro de estos, se encuentran los siguientes componentes:

a) Espacios públicos lineales asociados a cursos de agua.
b) Parques, plazas, y otros espacios públicos.
c) Espacios públicos lineales asociados a vialidad.
d) Espacios y trazados urbanos calificados.

3) Movilidad sostenible. Conectividad y calificación vial (Planos MO 04 y MO 05).

a) Movilidad Sostenible
b) Conectividad y jerarquización vial.

Respecto a la conectividad, se reconoce la jerarquización vial del POT, y se incorporan a la misma, como viario de conexión interzonal, las siguientes vías:

I) Cno. Domingo Arena, tramo de Cno. Colman a Av. Instrucciones. Este Camino ya está pensado desde el POT como conexión interzonal desde Av. Belloni hasta Cno. Colman.

ii) Cno. Leandro Gómez, de Av. Belloni a su conexión con el tramo al oeste del Aº Miguelete. Esto implica la construcción del puente sobre el mismo.

Iii) Calle Antillas y Cno. Capitán Tula, desde Av. Instrucciones a Av. Belloni.

iv) Continuación Cno. Colman desde Cno. Domingo Arena hasta Azotea de Lima, conectándose con Bvar. Aparicio Saravia a través de esta calle.

v) Calle J. M. Silva, de Av. Burgues a Cno. Coronel Raíz.

c) Calificación vial.
d) Sistema de transporte público colectivo.
e) Lineamientos para las vías significativas del Plan.

4) Sistema de centralidades y equipamientos (Plano MO 06)

Se incorporan al sistema de centralidades del POT, las siguientes centralidades locales:

a) Entorno de Av. Mendoza y Cno. Capitán Tula (definida por un radio de 100m desde el cruce de las vías citadas)

b) Entorno de Av. San Martín y calle Orsini Bertani (definida por un radio de 100m desde el cruce de las vías citadas)

c) Entorno de Av. Instrucciones y calle Antillas (definida por un radio de 100m desde el cruce de las vías citadas)

d) Entorno de la Plaza Casavalle, “Un lugar para todos” (definida por el polígono delimitado por el Eje Cívico-Cultural (calle Martirené), la Avda. Aparicio Saravia, la Avda. San Martín y el camino Gral. Leandro Gómez, abarcando los predios frentistas a estas vías en una profundidad de 40m).

A su vez se plantea consolidar la centralidad local identificada en el POT en el entorno de Bvar. Aparicio Saravia y Enrique Castro (definida por un radio de 100m desde el cruce de las dos vías citadas).

Se elimina la centralidad indicada en el cruce de Av. San Martín y Bvar. Aparicio Saravia.

5) Redes de infraestructuras. Se componen de los siguientes sistemas:

a) Saneamiento y drenaje pluvial (Plano MO 07).
b) Agua potable.
c) Vialidad.
d) Residuos sólidos.
e) Energía eléctrica.

6) Protección Patrimonial.

7) Sistema urbano-habitacional. Criterios de calificación y construcción de los tejidos residenciales. Dentro de estos, se reconocen:

a) Ámbitos a urbanizar, estructurar y completar.

b) Ámbitos de reprogramación habitacional y reestructuración urbana.

c) Asentamientos irregulares y otras áreas precarizadas a mejorar e integrar.

8) Lineamientos de Actuación según grandes zonas de desarrollo.
a) Estructurar / Reestructurar y Consolidar prioritariamente la Zona ZC1.
b) Completar, consolidar y calificar la Zona ZC2 .
c) Calificar y Renovar la Zona ZC3.
d) Urbanizar e integrar la Zona ZCCN.

Sección III
Usos y ocupación del suelo

Artículo 24.- Sustitúyase el texto del Artículo D. 210, "Cerrito - Marconi - Joanicó" del Plan Montevideo aprobado por Decreto Nº 28.242 del 16 de setiembre de 1998, modificativos y concordantes, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo D. 210 - Cerrito - Marconi – Joanicó.
Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.
Retiro frontal. No rige retiro frontal para la calle Fray Manuel de Ubeda.
Uso del suelo: Usos preferentes son el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios y el uso mixto controlado,
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible.

- Afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o Ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones de edificios designados “Monumento Histórico Nacional” o de “ Bienes de Interés Departamental " incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:
bulevar José Batlle y Ordóñez, avenida General San Martín, calle Chimborazo, avenida General Flores, circunvalación Plaza del Ejército (predios frentistas).
Dentro del área anteriormente descrita se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Para los predios pertenecientes al Plan Parcial de Ordenación, Recuperación e Integración Urbana de Casavalle se estará a lo dispuesto en dicho Plan. Respecto a Alturas, F.O.S. y Uso del Suelo rige lo establecido en los planos MN 01 a MN 03 de este Plan.

Alturas: Los predios frentistas a la avenida General San Martín entre camino Chimborazo y calle Gilberto Bellini, podrán alcanzar una altura máxima de 12 metros, la cual podrá extenderse en profundidad hasta un máximo de 40 metros medidos desde la línea de edificación. A partir de dicha profundidad rige la altura máxima de la zona.

En la **Zona Bb** graficada en el plano MN 04, delimitada por camino Chimborazo, avenida General San Martín, calle Rancagua y calle Juan Acosta, y cuando el uso sea el residencial, rige:

Altura: altura máxima 12 metros.

Retiro Frontal: 5 metros.

F.O.S.: mínimo 40 % y máximo 60 %.

Densidad mínima de vivienda: 100 viviendas por hectárea de área edificable.

Artículo 25.- Sustitúyase el texto del Artículo D. 227 “Casavalle - Piedras Blancas – Manga - Paso del Andaluz” del Plan Montevideo aprobado por Decreto Nº 28.242 del 16 de setiembre de 1998, modificativos y concordantes, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“Art. D. 227.- Casavalle - Piedras Blancas - Manga - Paso del Andaluz.

Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.
Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado.
1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.
2) Se excluyen las actividades que provoquen:

molestias generadas por efluentes;

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

repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

- invasión del espacio público.

Para los predios pertenecientes al Plan Parcial de Ordenación, Recuperación e Integración Urbana de Casavalle se estará a lo dispuesto en dicho Plan. Respecto a Alturas, F.O.S. y Uso del Suelo rige lo establecido en los planos MN 01 a MN 03 de este Plan.

Alturas: Los predios frentistas a la avenida General San Martín entre la calle Gilberto Bellini y camino Capitán Mateo Tula Dufort (ambos frentes) podrán alcanzar una altura máxima de 12 metros, la cual podrá extenderse en profundidad hasta un máximo de 40 metros medidos desde la línea de edificación. A partir de dicha profundidad rige la altura máxima de la zona.

Los predios frentistas a la avenida General San Martín, acera este, entre camino Capitán Mateo Tula Dufort y camino Domingo Arena, podrán alcanzar una altura máxima de 12 metros, la que podrá extenderse en profundidad hasta un máximo de 40 metros medidos desde la línea de edificación. A partir de dicha profundidad rige la altura máxima de la zona.

Los predios frentistas a la avenida Don Pedro de Mendoza, entre la avenida General Flores y camino Domingo Arena exceptuado el predio padrón Nº 188.298, podrán alcanzar una altura máxima de 12 metros, la cual podrá extenderse en profundidad hasta un máximo de 40 metros medidos desde la línea de edificación. A partir de dicha profundidad rige la altura máxima de la zona.

En el barrio delimitado por las calles Antillas, avenida General San Martín, camino Domingo Arena y avenida Instrucciones, rige:

Altura: 7 metros.

Retiro: retiro unilateral de 3 metros para los predios cuyo frente sea mayor o igual a 13 metros y menor a 18 metros, y retiro bilateral de 3 metros para los lotes cuyo frente sea mayor o igual a 18 metros. En caso de predios esquina cuyo frente supere los 20 metros, corresponde retiro lateral de 3 metros.

En las Zonas que se delimitan a continuación graficadas en el plano MN 04, y cuando el uso sea residencial, rigen los siguientes parámetros:

Zona Aa1 delimitada por avenida Don Pedro de Mendoza, camino Teniente Rinaldi, límite Este de los padrones Nº 415.325, 415.299, 415.298, y límite Sur de los padrones Nº 415.298, 415.297, 415.296, 415.295, 415.294, 415.293, 415.292, 415.291, 415.290, 415.289, 415.288 y 415.283:

Altura: altura máxima 9 metros. Los predios frentistas a la avenida Don Pedro de Mendoza podrán alcanzar una altura máxima de 12 metros, la cual podrá extenderse en profundidad hasta un máximo de 40 metros medidos desde la línea de edificación. A partir de dicha profundidad rige la altura máxima de la zona.

Retiro Frontal: 4 metros.

F.O.S.: mínimo 40 % y máximo de 60 %.

Densidad mínima de vivienda: 50 viviendas por hectárea de área edificable.

Zona Aa2 delimitada por bulevar Aparicio Saravia, calle General Enrique Castro, calle Dr. Abel Chifflet, calle Torricelli, avenida Costanera, calle Gilberto Bellini y límite Oeste del padrón Nº 78.751:

Altura: altura máxima 9 metros.

Retiro Frontal: 4 metros.

F.O.S.: mínimo 40 % y máximo de 60 %.

Densidad mínima de vivienda: 50 viviendas por hectárea de área edificable.

Zona Ab delimitada por camino Domingo Arena, calle Trinidad Guevara, camino Capitán Mateo Tula Dufort y avenida Don Pedro de Mendoza:

Altura: altura máxima 9 metros. Los predios frentistas a la avenida Don Pedro de Mendoza podrán alcanzar una altura máxima de 12 metros, la cual podrá extenderse en profundidad hasta un máximo de 40 metros medidos desde la línea de edificación. A partir de dicha profundidad rige la altura máxima de la zona.

Retiro Frontal: 7 metros.

F.O.S.: mínimo 40 % y máximo 60 %.

Densidad mínima de vivienda: 50 viviendas por hectárea de área edificable.

Zona Ba1 delimitada por camino General Leandro Gómez, calle Curupú, calle José Ramírez, calle Azotea de Lima, bulevar Aparicio Saravia y avenida Don Pedro de Mendoza:

Altura: altura máxima 12 metros.

Retiro Frontal: 4 metros.

F.O.S.: mínimo 40 % y máximo 60 %.

Densidad mínima de vivienda: 100 viviendas por hectárea de área edificable.

Zona Ba2 delimitada por avenida General San Martín, bulevar Aparicio Saravia, límite Oeste del padrón Nº 78751 y calle Gilberto Bellini:

Altura: altura máxima 12 metros.

Retiro Frontal 4 metros.

F.O.S.: mínimo 40 % y máximo 60 %.

Densidad mínima de vivienda; 100 viviendas por hectárea de área edificable.

Zona Ba3 delimitada por avenida Burgues, límite Norte del padrón Nº 427.643, avenida General San Martín y calle Julio E. Suárez Peloduro:

Altura: altura máxima 12 metros.

Retiro Frontal: 4 metros.

F.O.S.: mínimo 40 % y máximo 60 %.

Densidad mínima de vivienda: 100 viviendas por hectárea de área edificable.

Zona C graficada en plano MN 04:

Hasta 9 metros de altura rige F.O.S: mínimo 40 % y máximo 60 %. Por encima de 9 metros y hasta 21 metros de altura rige F.O.S. de 15 % del área edificable.

Retiro Frontal: 4 metros.

Densidad mínima de vivienda: 150 viviendas por hectárea de área edificable.

Artículo 26.- Se excluye la localización de usos industriales de gran porte en los predios frentistas a los paseos definidos en las Operaciones Urbanas Complejas Eje Cívico Cultural, Cañada Matilde Pacheco, Cañada Casavalle y Arroyo Miguelete y en los predios frentistas a los diferentes cursos de agua del ámbito del Plan, salvo que el presente Plan u otro instrumento de ordenación particular disponga lo contrario.

Se establecen, para emprendimientos habitacionales y no habitacionales, en todo el ámbito del Plan, condiciones particulares de integración y conformación urbana según su área y frente:

1) Emprendimientos no habitacionales:

Todo emprendimiento no habitacional en predios mayores o iguales a 1500m2 y frente mayor o igual a 30mts. deberá considerar en el proyecto un estudio particular de la transición entre el espacio privado y público en términos compositivos, de acondicionamiento y de paisaje, con el fin de mitigar impactos urbanos negativos, favorecer su integración urbana y aportar a la conformación urbana de su entorno y la ciudad.

En particular, sin perjuicio de lo dispuesto en el Digesto Departamental, Volumen IV, Título IV, Capítulo X, Sección I, Artículo D.132, todo emprendimiento no habitacional en predios mayores o iguales a 1500m2 y frente mayor o igual a 30mts. deberá incluir en su proyecto un estudio particular de los cercos que separan la propiedad pública de la privada y los cercos laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal.

2) Emprendimientos habitacionales:

Todo conjunto habitacional en predios mayores o iguales a 1500m2 y frente mayor o igual a 30mts. deberá considerar en el proyecto un estudio particular de la transición entre el espacio privado y público en términos compositivos, de acondicionamiento y de paisaje, con el fin de favorecer su integración urbana y aportar a la conformación urbana de su entorno y la ciudad. Se desalentará la conformación de conjuntos introvertidos con escasa proyección hacia el espacio público y baja dinámica de intercambio con el entorno.

En particular, sin perjuicio de lo dispuesto en el Digesto Departamental, Volumen IV, Título IV, Capítulo X, Sección I, Artículo D.132, todo conjunto habitacional en predios mayores o iguales a 1500m2 y frente mayor o igual a 30mts. deberá incluir en su proyecto un estudio particular de los cercos que separan la propiedad pública de la privada y los cercos laterales correspondientes a las divisorias en zona de retiro frontal.

Dichos conceptos serán reglamentados definiendo los parámetros correspondientes, mientras tanto, serán evaluados por las oficinas competentes.

Artículo 27.- En los áreas definidas como Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable de Rural Productivo a Urbano Consolidado, (APT 9 y APT10 de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobadas por Decreto de la Junta Departamental Nº 34.870 del 25 de noviembre de 2013), el uso preferente del suelo resultante del proceso de transformación, será Residencial y Mixto Controlado. Sin perjuicio de lo expresado, el instrumento de ordenación específico (PAI) podrá definir sectores con usos particulares que no contradigan los postulados generales del Plan.

Sección IV
Escala de las actuaciones

Artículo 28.- Modalidades de actuación.

A efectos de organizar las intervenciones, el Plan recurre a Operaciones Urbanas Complejas, Programas de Urbanización, Reprogramaciones Urbano - Habitacionales, Perímetros de Transformación Programada y Proyectos de Calificación Vial, como modalidades de actuación a ser desarrolladas a través de las figuras de planificación y gestión vigentes (Plano MO 12). Para el desarrollo de las actuaciones a realizarse en suelo urbano se considera pertinente recurrir, cuando corresponde, al Proyecto de Detalle, instrumento de ordenamiento definido por el Plan Montevideo. Asimismo, según el caso, se llevarán a

cabo a través de proyectos de alineaciones y proyectos ejecutivos sectoriales integrados.

Los Programas de Urbanización localizados en Suelo Rural Productivo con Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Urbano Consolidado (APT 9 y 10), según se define en las Directrices Departamentales, se desarrollarán mediante un Programa de Actuación Integrada (PAI), acción de planificación derivada para la transformación del suelo establecido por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Artículo 29.- Operaciones Urbanas Complejas (OU).

Se identifican cinco operaciones de reestructuración y regeneración urbana, en los términos desarrollados en las Fichas correspondientes del Capítulo II.3 "Programas y Proyectos" de la Memoria de Ordenación. Las mismas refieren principalmente a la zona ZC1, y de ellas se consideran prioritarias las tres primeras.

1) Operación Urbana I – Eje Cívico Cultural "SACUDE – CEDEL", consistente en la construcción de un eje cívico cultural norte-sur (Curitiba-Martirené-Suárez) como estructurador urbano y como sistema de subcentros basados en espacios públicos y en equipamientos sociales, sanitarios, educativos y recreativos de alcance supra local.

2) Operación Urbana II – "Cañada Matilde Pacheco", que tiene por objeto el saneamiento del cauce y reurbanización de los márgenes de la Cañada Matilde Pacheco, acompañado de nuevas conexiones entre los vecindarios de su entorno y de nuevos espacios públicos y equipamientos.

3) Operación Urbana III – Reprogramación Habitacional y Reurbanización del Conjunto Misiones y las Unidades Casavalle 1 y 2, destinada a la renovación y reurbanización de las áreas de conjuntos habitacionales en situación de deterioro o degradación crítica.

4) Operación Urbana IV – "Cañada Casavalle", consistente en la reurbanización de las márgenes de la Cañada Casavalle, acompañado de nuevas conexiones entre los vecindarios de su entorno y de nuevos espacios públicos y equipamientos.

5) Operación Urbana V – "Arroyo Miguelete – Parque Casavalle", destinada a la conformación básica del tramo correspondiente del Parque Lineal del Miguelete, concebido como un sistema de verde público equipado, con valor y atractivo de alcance urbano-distrital. Esta operación asume las determinaciones del Plan Especial del Arroyo Miguelete (PEAM) y su propuesta de Parque Lineal. El PEAM prevé para el tramo 3, que incluye al ámbito del Plan Parcial

Casavalle, ciclovías y sendas asociadas al cauce del arroyo con actividades deportivas.
La presente, deberá articularse con las Operaciones Urbanas II y IV, correspondientes a los parques lineales de las cañadas Matilde Pacheco y Casavalle.

Artículo 30.- Programas de Urbanización (PU)

Los programas de urbanización refieren a sectores urbanos caracterizados principalmente por la presencia de grandes manzanas y predios libres o subutilizados, que operan como discontinuidades en la trama urbana, así como oportunidades para la localización de usos urbanos, y cuya estructuración se considera relevante para permitir la integración urbana.
Se prevén actuaciones de esta naturaleza en las siguientes áreas conforme se dipone en las Fichas Correspondientes que obran en el Capítulo II.3 "Programas y Proyectos" de la Memoria de Ordenación:

- "Cantera de Burgues"
- "Barrio Marconi"
- "Chacras de Domingo Arena"
- "Mendoza y Teniente Rinaldi"
- "Aparicio Saravia, Mendoza y Leandro Gómez" (comprende al "Batallón de Ingenieros")
- "Matilde Pacheco, tramo Aº Miguelete – San Martín" (forma parte de OU II)
- APT 10 "San Martín y la Vía" (Ex PAU 6)
- APT 9 "Instrucciones y la Vía"

Artículo 31.- Reprogramación Urbano – Habitacional (RUH).- Refiere a sectores urbanos caracterizados por la localización de conjuntos habitacionales, como los Complejos habitacionales San Martín, que han sufrido procesos de degradación de las calidades edilicias y urbano – ambientales, en el marco de procesos de segregación y estigmatización social. Se plantean acciones tendientes a superar situaciones de hacinamiento y tugurización, a asegurar la accesibilidad e integración urbana de los conjuntos, y a dotarlos de espacios públicos calificados y los equipamientos colectivos necesarios. Se desarrolla en la ficha F12 del Capítulo II.3 "Programas y Proyectos" de la Memoria de Ordenación.

Artículo 32.- Perímetros de Transformación Programada (PTP).- Refieren a sectores urbanos caracterizados por la presencia de usos que disponen de grandes manzanas y predios, con amplias áreas sin edificar, que operan como discontinuidades en la trama urbana, y se consideran relevantes como reserva de suelo para transformaciones urbanas futuras. Se entiende que en estos ámbitos, las actuaciones deben integrarse

dentro de una programación que permita su estructuración futura en el marco de los lineamientos del Plan. Se identifica para esta actuación al área comprendida por:
"San Martín, Rancagua, Juan Acosta y Chimborazo" (comprende al Grupo de Combate N°1). Se desarrolla en la ficha F13 del Capítulo II.3 "Programas y Proyectos" de la Memoria de Ordenación.

Artículo 33.- Proyectos de Calificación Vial (PCV) .- La propuesta implica la intervención urbana en los principales estructuradores viales, tal como se define en el Capítulo 2.3.3 (Conectividad y calificación vial) de la Memoria de Ordenación, calificando la vialidad y sus bordes urbanos, así como las centralidades barriales y zonales que atraviesa.

Se integra con los siguientes componentes:

1) Proyecto vial
2) Proyecto de drenajes pluviales complementario.
3) Proyecto de iluminación.
4) Mobiliario urbano.
5) Proyecto de arborización.

Se identifican los siguientes Proyectos de Calificación Vial Diferenciada:

- Proyecto de "Calificación de la Avenida Instrucciones"
- Proyecto de "Calificación de la Avenida General San Martín"
- Proyecto de "Calificación de la Avenida Don Pedro de Mendoza"
- Proyecto de "Calificación del par Bulevar Aparicio Saravia – Camino Leandro Gómez". Comprende proyecto de Puente sobre el Arroyo Miguelete de interconexión zonal, Camino Leandro Gómez – Camino Casavalle
- Proyecto de "Calificación del par Camino Domingo Arena – Antillas, Camino Capitán Tula"
- Proyecto de "Apertura y Calificación de Camino Colman"
- Proyecto de "Calificación de la Avenida Burgues"
- Proyecto de "Calificación de las calles José María Silva y Chimborazo"

Las calificaciones viales planteadas en Curitiba – Martirené – Suárez, Orsini Bertani, Matilde Pacheco, Costanera de Cañada Casavalle y Torricelli, se incorporan proyectualmente como componentes de las Operaciones Urbanas I, II y IV respectivamente.

Otras acciones que impliquen cambios de roles en la estructura territorial general y el vínculo con otras áreas extrazona, deberán contextualizarse en términos de prioridades y en función del desarrollo de otros planes y programas. Este es el caso de Cont. Camino Colman (Av. 30 metros) y la interconexión del Camino Leandro Gómez con Camino Casavalle a través de un puente a construir sobre el Arroyo Miguelete.

CAPITULO V
Gestión y Seguimiento del Plan

Sección I
Régimen de suelo

Artículo 34.- Regímenes de gestión de suelo**.-** Refiere al conjunto de modalidades operativas que el Plan establece para regular las intervenciones de las Entidades Publicas y de los particulares sobre el territorio departamental, según las determinaciones establecidas por el mismo y su desarrollo (articulo D.37 del Volumen IV del Digesto Departamental).

El Plan Casavalle reconoce en su ámbito de aplicación:

1) El Régimen General, referido a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplica la normativa general de usos, edificabilidad y afectaciones.

2) El Régimen Patrimonial, referido a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplican políticas de preservación o protección especifica y un modo de gestión particular en este sentido:

A) Bienes de Interés Departamental en el ámbito del Plan:

a- Urnario Nº 2 del Cementerio del Norte

B) Bienes sugeridos para incorporarlos como bienes de interés patrimonial (Bienes de Interés Departamental o Municipal), o áreas con protección patrimonial:

a- Casa de Pedro Casavalle
b- Casa de Ildefonso Pereda Valdés
c- Chalet Bonomi
d- Casa de Florentino Castellanos
e- Casa de Jacinto Trápani
f- Santuario Nacional Gruta de Lourdes
g- Antiguo Teatro de Verano del Barrio Municipal Instrucciones
h- Barrio Municipal Instrucciones

Se realizará un estudio posterior por parte de la oficina competente para verificar la pertinencia de la incorporación de los mismos.

Sección II
Órgano de gestión del Plan

Artículo 35.- Oficina de Gestión Técnica del Plan Parcial de Ordenación, Recuperación e Integración Urbana de Casavalle.

Sin perjuicio de las competencias propias del Gobierno Municipal (Ley No 18.567 del 13 de setiembre de 2009 y modificativas, Decretos de la Junta Departamental Nos. 33.209 del 28 de diciembre de 2009 y 33.322 del 26 de abril de 2010 y sus modificativos), y de los servicios correspondientes de la Intendencia de Montevideo, en los aspectos determinados por la legislación y reglamentación departamental vigente, se faculta a la Intendencia de Montevideo a disponer la creación de la Oficina de Gestión Técnica del Plan Parcial de Ordenación, Recuperación e Integración Urbana de Casavalle.

Artículo 36.- Cometidos de la Oficina de Gestión Técnica del Plan. Sin perjuicio de otros que establezca la Intendencia, se establecen como cometidos de la Oficina a crearse, los siguientes:

- Elaborar e instrumentar el Programa de Gestión Territorial del Plan Casavalle (PGT-Casavalle).
- Coordinar las Unidades de Proyecto, su planificación operativa, el seguimiento de su ejecución y evaluación de resultados.
- Coordinar interinstitucionalmente con dependencias departamentales que puedan o deban intervenir en los diferentes aspectos de ejecución del Plan (Transito, Transporte, Vialidad, Tierras y Vivienda, Saneamiento, Espacios Públicos, etc.).
- Coordinar técnicamente las actuaciones con los otros organismos del Estado y programas que confluyen en la zona.
- Presentar anualmente la agenda de trabajo en el corto plazo y la evaluación de avance a: Consejo Casavalle, Concejo Municipal y Departamento de Planificación.

Sección III
Instrumentos de Gestión y Ejecución

Artículo 37.- Derecho de Preferencia. Se autoriza a la Intendencia de Montevideo, a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el Articulo 66 de la Ley No 18.308 del 18 de junio de 2008, en las adquisiciones onerosas sobre los bienes inmuebles que forman parte de las áreas de las actuaciones señaladas en el ámbito territorial del presente Plan, en la forma que establezca la reglamentación.

Artículo 38.- Modalidades de actuación.- Las Operaciones Urbanas Complejas, Programas de Urbanización, Reprogramaciones Urbano - Habitacionales, Perímetros de Transformación Programada (PTP) y Proyectos de Calificación Vial, previstas en la Sección IV del Capítulo III del presente, se desarrollarán a través de los instrumentos de ordenación, planeamiento, gestión y ejecución previstos en el Título II "De los Instrumentos de desarrollo y seguimiento del Plan" del Volumen IV del Digesto Departamental, así como a través de las modalidades de actuación territorial previstas en la Ley No 18.308 del 18 de junio de 2008.

Artículo 39.- Programas. Se establece la creación e implementación del Programa de Gestión Territorial de Casavalle (PGT-Casavalle), en términos de Programa de Acción Territorial definido en el Plan Montevideo (Art. 15 del Decreto 28.242 del 16 de setiembre de 1998) con aplicación a nivel del ámbito de Plan Casavalle, a efectos de programar la ejecución de las acciones previstas.

El PGT Casavalle incluirá:

1) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas territoriales dentro del Plan.

2) Los plazos o etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan en relación a los Presupuestos Municipales y Departamentales.

3) Los plazos a que ha de ajustarse la realización de las Operaciones Urbanas Complejas, los Programas de Urbanización, las Reprogramaciones Urbano-Habitacionales, los Perímetros de Transformación Programada ly los Proyectos de Calificación Vial.

4) Los acuerdos interinstitucionales alcanzados entre los 3 niveles de gobierno. Las orientaciones necesarias para la coordinación y cogestión con la acción territorial de otros Entes Públicos e instituciones privadas.

Sección IV
Seguimiento y control del Plan

Artículo 40.- Seguimiento y evaluación. El seguimiento se efectuará a través del análisis y recopilación periódica y sistemática de información. Su objetivo es mejorar la eficacia y efectividad de los proyectos en base a metas establecidas y actividades planificadas. La evaluación consiste en la comparación de los impactos generados con las acciones estratégicas acordadas.

Los detalles procedimentales atinentes al seguimiento y evaluación estarán dados por la reglamentación.

Artículo 41.- Mecanismos de control. Se componen de las acciones de vigilancia y control de la situación territorial y las auditorias de seguimiento para los procesos activos instrumentados para llevar a la

realidad el Plan, conforme las atribuciones dadas al Gobierno Departamental por el articulo 68 de la Ley No 18.308 del 18 de junio de 2008.

Corresponde a la autoridad local el rol primario para el seguimiento de la situación en el suelo bajo su jurisdicción. Por tanto, las funciones de policía territorial podrán ejercerse por el Gobierno Municipal, reservándose la actuación de la Intendencia para los casos que sean de su competencia especifica.

Artículo 42.- Autorizaciones de actuaciones en el suelo. Son de aplicación las regulaciones departamentales en materia de permisos, tanto para las divisiones, fraccionamientos, unificaciones, o cualquier otra operación en el suelo que requiera una autorización o licencia, incluyendo construcciones, demoliciones y habilitaciones.

CAPÍTULO VI
Disposiciones finales

Artículo 43.- Vigencia y revisión del Plan. El Plan Casavalle empezará a regir a los 180 días corridos de la Resolución de la Intendencia de Montevideo que promulgue el presente Decreto. Transcurrido el plazo de 10 años se procederá a su reformulación total o a la revisión de sus programas. En un plazo no mayor a 5 años se realizará una evaluación de avance de acuerdo a los objetivos planteados y a los cronogramas e indicadores que se elaboren por parte de la Oficina de Gestión del Plan.

Artículo 44.- Efectos de la entrada en vigor del instrumento. Los efectos previstos en el Artículo 27 de la Ley Nº 18.308 del 18 de junio de 2008, comenzarán a regir a partir de la fecha de vigencia indicada en el artículo anterior, sin perjuicio de las autorizaciones concedidas en el pasado que estuvieren vigentes a la fecha.

Artículo 45.- Determinaciones no sustanciales. Declarar como determinaciones no sustanciales (Artículo 29 inciso final Ley Nº 18.308 del 18 de junio de 2008) los ajustes en relación a limites de zona, alineaciones, u otros de similar índole que no impliquen desnaturalización de las disposiciones del presente Plan y sea necesario realizar tanto en el texto como en la cartografía, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente.

Artículo 46.- Ajustes cartografía y adecuación Digesto.- Se autoriza y comete a la Intendencia de Montevideo, la adecuación de la cartografía del Plan Montevideo, aprobado por Decreto Nº 28.242 de 10 de setiembre de 1998 y los ajustes correspondientes al Digesto Departamental a efectos de armonizar sus contenidos con el presente decreto.

Artículo 47.- Procedimientos. Mientras no se aprueben nuevos procedimientos, se aplicaran para las tramitaciones a que de lugar el presente Plan, los previstos en el Titulo VIII del Plan Montevideo (Decreto Departamental No 28.242 del 10 de setiembre de 1998, modificativos y complementarios) y sus respectivas reglamentaciones.

Artículo 48.- Reglamentación.- La Intendencia de Montevideo podrá reglamentar total o parcialmente el presente decreto a efectos de facilitar su aplicación.

Artículo 49.- Comuníquese, publíquese en el Diario Oficial.

CARTOGRAFÍA

MEMORIA NORMATIVA
del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, RECUPERACIÓN E INTEGRACIÓN URBANA DE CASAVALLE

Montevideo
Planificación

Plan parcial de ordenación, recuperación e integración urbana de CASAVALLE

Alturas de la Edificación

Referencias:

- ALTURA 7m
- ALTURA 9m
- ALTURA 9-12m

PARÁMETROS ESPECIALES PARA USOS HABITACIONALES (Ver Lámina MN 04)

-CUANDO SE ESTABLECE ALTURA 9-12 m, LA ALTURA DE 9 m PUEDE SUPERARSE HASTA ALCANZAR 12 m. EN CASO QUE EL TOTAL DEL VOLUMEN EDIFICADO SE RETIRE 3 m DE LAS DIVISORIAS LATERALES.

-EN AV. SAN MARTÍN (AMBOS FRENTES) ENTRE CHIMBORAZO Y CAPITÁN TULA Y AV. SAN MARTÍN (ACERA ESTE) ENTRE CAPITÁN TULA Y DOMINGO ARENA, SE PODRÁ ALCANZAR UNA ALTURA MÁXIMA DE 12 m HASTA 40 m DE PROFUNDIDAD, MEDIDOS DESDE LA LINEA DE EDIFICACIÓN. A PARTIR DE DICHA PROFUNDIDAD RIGE ALTURA MÁXIMA DE LA ZONA.

-EN AV. DON PEDRO DE MENDOZA (AMBOS FRENTES) ENTRE AV. GRAL. FLORES Y CNO. DOMINGO ARENA EXCEPTO EL PADRÓN 188.298, SE PODRÁ ALCANZAR UNA ALTURA MÁXIMA DE 12 m HASTA 40 m DE PROFUNDIDAD, MEDIDOS DESDE LA LINEA DE EDIFICACIÓN. A PARTIR DE DICHA PROFUNDIDAD RIGE ALTURA MÁXIMA DE LA ZONA.

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL CASAVALLE

Fuente:

Memoria de Ordenación.

Escala:	Fecha:
1:20.000	05/2015

Elaboración:

Unidad de Normas Técnicas, Edilicias y Urbanísticas.

MN 01

N

Montevideo
Planificación

Plan parcial de ordenación, recuperación e integración urbana de CASAVALLE

Factor de Ocupación del Suelo

Referencias:

- FOS VIGENTE DE 60%
- FOS Y FIS VIGENTE
- PARAMETROS ESPECIALES PARA USOS HABITACIONALES (ver lámina MN 04)
- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL CASAVALLE
- ESPACIOS PÚBLICOS

Fuente:
Memoria de Ordenación.

Escala: 1:20.000

Fecha: 05/2015

Elaboración:
Unidad de Normas Técnicas, Edilicias y Urbanísticas.

MN 02

N

Montevideo
Planificación

Plan parcial de ordenación, recuperación e integración urbana de CASAVALLE

Usos Preferentes del Suelo

Referencias:

- AGRARIO A TRANSFORMAR A RESIDENCIAL Y MIXTO CONTROLADO
- RURAL (ART.17, DEC.34870 DE 14/11/2013 JUNTA DEPARTAMENTAL)
- RESIDENCIAL CON SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS COMPATIBLES
- RESIDENCIAL Y MIXTO CONTROLADO
- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL CASAVALLE
- ESPACIOS PÚBLICOS

Fuente:
Memoria de Ordenación.

Escala:	Fecha:
1:20.000	05/2015

Elaboración:
Unidad de Normas Técnicas, Edilicias y Urbanísticas.

MN 03

N

Montevideo
Planificación

Plan parcial de ordenación, recuperación e integración urbana de CASAVALLE

Sistema Urbano - Habitacional

Referencias:

Parámetros para usos residenciales:

Aa1
FOS mín: 40%
FOS máx: 60%
Densidad mínima de vivienda: 50 viv/Há. de área edificable
Altura máx: 9m. y donde corresponda, mayor altura sobre estructuradores
Retiro: 4m.

Aa2
FOS mín: 40%
FOS máx: 60%
Densidad mínima de vivienda: 50 viv/Há. de área edificable
Altura máx: 9m. y donde corresponda, mayor altura sobre estructuradores
Retiro: 4m.

Ab
FOS mín: 40%
FOS máx: 60%
Densidad mínima de vivienda: 50 viv/Há. de área edificable
Altura máx: 9m. y donde corresponda, mayor altura sobre estructuradores
Retiro: 7m.

Ba1
FOS mín: 40%
FOS máx: 60%
Densidad mínima de vivienda:100 viv/Há. de área edificable
Altura máx: 12m.
Retiro: 4m.

Ba2
FOS mín: 40%
FOS máx: 60%
Densidad mínima de vivienda:100 viv/Há. de área edificable
Altura máx: 12m.
Retiro: 4m.

Ba3
FOS mín: 40%
FOS máx: 60%
Densidad mínima de vivienda:100 viv/Há. de área edificable
Altura máx: 12m.
Retiro: 4m.

Bb
FOS mín: 40%
FOS máx: 60%
Densidad mínima de vivienda:100 viv/Há. de área edificable
Altura máx: 12m.
Retiro: 5m.

C
Hasta 9 m de altura:
FOS mín : 40%
FOS máx : 60%
Más de 9 m. y hasta 21 m: FOS máx 15%
Densidad mínima de vivienda:150 viv/Há. de área edificable
Retiro: 4m.

Programa de urbanización (PU)

Perímetro de transformación programada (PTP)

LÍMITE DEL PLAN PARCIAL CASAVALLE

Fuente:
Memoria de Ordenación.

Escala: 1:20.000

Fecha: 05/2015

Elaboración:
Unidad de Normas Técnicas, Edilicias y Urbanísticas.

MN 04

N