



Intendencia de Montevideo
Departamento de Planificación
División Planificación Territorial
Unidad Normas Técnicas

COMUNICADO N°10 / 2019	CÓDIGO: REG-COM	VERSIÓN: 1
	FECHA: 29/08/2019	

SE COMUNICA:

En referencia al literal f) del Artículo D. 3259 y al Artículo D. 3261 del Volumen XV del Digesto Departamental, se informa que para el cómputo de la superficie de fachada se debe considerar la proyección del Gálbo y del Coronamiento abierto o cerrado.
Para el caso de edificaciones en el mismo predio que estén separados de la línea de edificación y/o separados entre sí, por ejemplo: edificaciones constituidas por “bloques” separados entre sí, para el cómputo de la superficie de fachada se debe considerar cada “bloque” por separado.

FUNDAMENTACIÓN:

“Artículo D.3259

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se definen los siguientes términos:

- a) **elementos salientes:** son las partes o cuerpos de los edificios que se proyectan hacia las vías y espacios públicos o áreas de retiro, a partir de los planos límites fijados para la edificación;*
- b) **planos o líneas de edificación:** son los planos verticales que contienen la alineación oficial de la vía pública o las líneas de retiro frontales, laterales o posteriores, y en su caso de la ochava, cuando ésta constituya alineación;*
- c) **planos límites de salientes:** son los planos verticales paralelos a los de edificación, situados con relación a éstos, a las distancias fijadas por este capítulo;*
- d) **plano límite superior de salientes:** es el plano horizontal que pasa por el punto de altura máxima, fijada para las construcciones en el plano de edificación;*
- e) **plano límite inferior de salientes:** es el plano perpendicular al de edificación y paralelo al de la acera pública, situado sobre ésta a la altura mínima fijada por este capítulo. Cuando las salientes se proyecten sobre retiros, el plano límite inferior se situará a la altura indicada, a contar del punto de más alto nivel del terreno en la línea del retiro frontal. Cuando un predio tenga dos o más frentes a vías, espacios públicos o retiros, los límites del presente inciso se aplicarán independientemente a cada uno de los frentes o fachadas del edificio;*
- f) **cuerpo cerrado saliente:** es el volumen cerrado en voladizo que delimita un espacio habitable o transitable, aún cuando tenga uno de sus lados abiertos;*
- g) **balcón:** es el voladizo transitable con baranda calada o tralúcida en su frente, pudiendo tener en los laterales baranda maciza.;*
- h) **alero:** es el voladizo no transitable, utilizado para proteger vanos y muros;*
- i) **cornisa:** es el voladizo no transitable utilizado como coronamiento de un edificio o de cuerpos del mismo;*
- j) **marquesina:** es el voladizo no transitable utilizado para proteger accesos, aberturas o vidrieras de planta baja;*
- k) **pilastras y molduras:** son elementos salientes de apoyo y sostén o decorativos, incluye elementos tales como dinteles, antepechos, chambranas y zócalos.”*

*“Artículo D.3261 **Cuerpos Cerrados Salientes.***

Se admitirán cuerpos cerrados salientes en todos los casos de predios frentistas a vías públicas cuyo ancho entre líneas de edificación sea mayor de diez metros, siempre que se respeten las siguientes condiciones:

- 1. Se deberá mantener en el plano de edificación por lo menos el 20% de la superficie de fachada. En el caso de predios irregulares, con frentes oblicuos o curvos en relación a las divisorias del mismo, así como en el caso de predios esquina con ángulo menor de 90 grados, no se exigirá porcentaje de fachada en el plano de edificación.*
- 2. Los cuerpos cerrados salientes no deberán sobrepasar el 40% de la superficie de fachada en la que se proyecten. En las*

situaciones en que ambos predios linderos estén ocupados por edificios con cuerpos cerrados salientes a lo largo de toda su fachada, se permitirá la realización de cuerpos cerrados salientes continuos en la totalidad de la misma, a partir de una altura promedial a la de los cuerpos cerrados salientes adyacentes que lleguen a la divisoria y respetando el porcentaje establecido anteriormente.

3. Junto a un lindero que ya posea saliente hasta el eje medianero se permitirá que los cuerpos cerrados salientes coincidan con ese eje medianero. En los demás casos deberán estar despegados del eje medianero un mínimo igual a la mitad de la saliente que se realice.

4. El plano límite inferior de los cuerpos cerrados salientes será de dos metros con setenta y cinco centímetros respecto al nivel de la acera, cuando se proyecte sobre vereda, y de dos metros con cincuenta centímetros cuando se proyecte sobre retiro, medidas éstas que se tomarán según lo establecido en el inciso e) del Art. D.3259 de la Sección I.

Saliente máxima admitida

Se fija la saliente máxima en función de la distancia entre líneas de edificación según la siguiente escala:

- Distancia entre líneas de edificación < 10mts – no se autoriza cuerpo cerrado saliente.
- 10mts distancia entre líneas de edificación < 13mts – cuerpo cerrado saliente máximo 0.80mts
- 13mts distancia entre líneas de edificación < 17mts – cuerpo cerrado saliente máximo 1.00mts
- 17mts distancia entre líneas de edificación < 20mts – cuerpo cerrado saliente máximo 1.10mts
- 20mts distancia entre líneas de edificación < 25mts – cuerpo cerrado saliente máximo 1.20mts.
- Distancia entre líneas de edificación 25mts – cuerpo cerrado saliente máximo 1.50mts.

Las salientes máximas establecidas anteriormente están reguladas en función del ancho entre líneas de edificación, aún cuando enfrente a espacios libres (plazas, etc.), en cuyo caso se tendrá como distancia entre líneas de edificación la misma que la correspondiente a los tramos adyacentes de la vía.

Definiciones:

a) Superficie de fachada: será la constituida por la proyección vertical sobre el plano de edificación de todos los elementos arquitectónicos, exceptuando los tanques de agua y salas de máquinas elevadas.

b) Área de los cuerpos cerrados salientes: se computará teniendo en cuenta la proyección vertical de todo elemento arquitectónico que sobresalga del plano de edificación. Se incluyen así los cuerpos cerrados y los balcones. En el caso de estos últimos, se computará su área hasta la altura de la baranda reglamentaria independientemente del carácter calado o transparente de la misma.”

Acordado por:

Mesa Técnica con fecha 23/03/17.

Avalado por:

Directora de la División Planificación Territorial Arq. Ana Rivera.

ESQUEMA GRÁFICO

(Opcional)

NOMBRE DEL ENCARGADO

DIRECTOR UNIDAD NORMAS TÉCNICAS

Arq. José Luis Uriano

SE COMUNICÓ FECHA/...../.....