



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

**DINAVI**

Dirección Nacional  
de Vivienda

Montevideo, 30 de noviembre de 2016.

**Ref:**

**LICITACIÓN N° 27/002/2016 – PP, CIUDAD DE FRAY BENTOS  
DPTO RIO NEGRO.**

Se adjunta a la presente nota, consulta realizada a la Intendencia Municipal de Rio Negro, en relación a la aplicación de criterios comprendidos dentro de la Normativa Departamental.

Por División Planificación y Diseño.



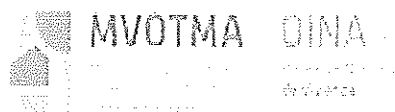
Arq. Celina Maynard



A.S. Rosana Vede

Recibido N° 121/16  
e

Sibila Rodríguez Berriel  
Of. Licitaciones de Obras  
Div. Técnica Administrativa DGS  
M.V.O.T.M.A.



Montevideo, 17 de junio de 2015

**Ref:**

**Cartera de Tierras para Viviendas de Interés Social  
"Padrón 139"  
Río Negro – Fray Bentos**

**Unidad de Gestión Territorial  
Director Ing. Agrim. Roberto Benelli**

De mi consideración:

En el marco de los cometidos de la Cartera de Tierra para Vivienda de Interés Social se realiza la presente gestión a los efectos que siguen.  
En este sentido y dado el valor particular por la actuación de la CIVIS en áreas consolidadas y servidas como el caso de referencia, se consulta en relación a la normativa urbana aplicable al caso.

Así mismo y siendo que dicho inmueble se ubica en Zona Urbana Reglamentada 1 (ZUR 1- Centro) la cual indica además de la normativa aplicable al área, la actuación o coordinación con la Comisión Departamental del Patrimonio y/o Comisión de Gestión Anglo (según corresponda), por lo cual se consulta:

- 1- indicación de los posibles criterios o aspectos sean formales, de valor patrimonial o de carácter urbanístico según corresponda y que se entienden necesarios de tener en cuenta o prever para la actuación en este caso concreto.
- 2- Dada la previsión de estacionamientos indicada por normativa, se consulta en relación a la posibilidad de flexibilidad relativa a este ítem y/o de altura máxima de la edificación en caso de evaluarse esto posible.

Como ejemplo se menciona evaluar la posibilidad de alcanzar los 15 mts. de altura tal como indica la Ficha Normativa, más tanque de agua retirando este último de la línea de fachada a una distancia mínima (según se disponga) respecto a la línea de fachada.

Esperando pronta devolución de las consultas que se planteen y quedando a las órdenes por posibles aclaraciones, lo saluda con la mayor consideración.

**Arq. Ma. Fernanda Algorta**  
Cartera de Tierras para Vivienda de Interés Social

Arq. Ma. Fernanda Algorta- 9 de mayo 2016

Se incluye respuesta del Director General de Arquitectura y Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de Río Negro, Arq. Walter Castelli.



Fray Bentos, 6 de Mayo de 2016

**Cartera de Tierras para Viviendas de Interés Social**

**Arq. Fernanda Algorta**

Presente.

El proyecto a realizarse en el padrón N°139 de la manzana 23 de la ciudad de Fray Bentos, Río Negro deberá cumplir con la normativa vigente propuesta para la zona urbana regulada ZUR 1 del Decreto 222/013 "Plan Local Fray Bentos y su zona de influencia". Adjuntándose la Ficha normativa ZUR 1.

Sin perjuicio de ello, se proponen las siguientes consideraciones:

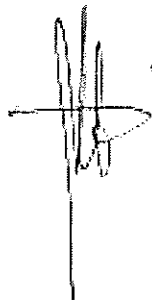
- Este programa "Vivienda de Interés Social", se considera como autorizado condicionado, siendo analizado por la Dirección General de Arquitectura y Ordenamiento Territorial en tal sentido; no habiendo objeción para su autorización.
- El proyecto deberá respetar la alineación planteada por el decreto, hasta por lo menos la altura de las edificaciones linderas, que es la dominante en la cuadra, optando por una resolución formal y material densa, masiva, que contemple las expresiones arquitectónicas vecinas. Por encima de ella, el proyectista podrá considerar otros recursos formales y materiales que optimicen su proyecto, tales como, la posibilidad de retranquear el plano de fachada.
- Teniendo en cuenta las proporciones del predio, angosto y de gran profundidad, se podrá admitir una solución con más de un bloque de viviendas independiente desarrollándose hacia el interior del predio.
- En relación a la altura útil para viviendas de 15m, dicha altura se relaciona con las alturas dominantes en la silueta del paisaje urbano de la ciudad, desde el Anglo al sur y desde la Ruta Roslik al norte, tomando como referencia, por ejemplo, las alturas similares de los edificios del Gina y Stella d'Italia. Las construcciones secundarias para tanque de agua, cajas de ascensores, caja de escaleras, chimeneas y similares, deberán ser de pequeño volumen relativo, con retiros en todo su contorno y altura menor a 3 metros.
- En relación a los muros medianeros por sobre los linderos, donde los mismos quedan a la vista, se evitarán las superficies lisas remanentes; diseñándose con un tratamiento apropiado, mediante

## CIVIS

CARTERA DE INMUEBLES PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL  
M.V.O.T.M.A. | D.I.N.A.V.

despieces, texturas, diferentes materiales, buñas, y en general recursos expresivos que las relacionen con las fachadas principales.

Se sugiere que la Comisión Evaluadora este integrada con, por lo menos, un técnico representante de la Intendencia Departamental de Río Negro, que garantice el cumplimiento de lo solicitado anteriormente.



Arq. Walter D. Castelli

Director General Arquitectura y Ordenamiento Territorial