



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO**

DECRETO N° 32.684

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO:

DECRETA:

Artículo 1º-

Sustitúyese el texto de los Artículos D.195 y D.221 del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 del 16 de setiembre de 1998, los que quedaran redactados de la siguiente forma:

Artículo D.195.- Rambla Naciones Unidas. Respecto a alturas y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Por las características propias de dicho estructurador, se establecerán las condiciones particulares respecto a las alturas en las respectivas áreas caracterizadas que atraviesa.

Retiro frontal. En el tramo comprendido entre la calle Jackson y el Bulevar José Batlle y Ordóñez rige un retiro frontal de 4 metros, excepto el tramo incluido en la subzona Puerto del Buceo.

En el tramo comprendido entre el Bulevar José Batlle y Ordóñez y el parque Eugenio Baroffio (incluidos los predios frentistas de la manzana 7202) rigen 5 metros de retiro frontal, excepto el tramo entre las calles Hipólito Yrigoyen y Río de la Plata para el que rigen 10 metros de retiro frontal y el tramo entre las calles Colombes y Ámsterdam para el cual rige lo establecido en el artículo D.221.

Retiro lateral. Para el tramo comprendido entre la avenida 18 de Diciembre y la calle Alejandro Gallinal no rige retiro lateral.

F.O.S.: Rige el Factor de Ocupación del Suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa.

En el tramo del Área Caracterizada Malvin, únicamente para los predios en que rige altura máxima mayor o igual a 16,50 metros, el F.O.S será de 80%.

En el tramo comprendido entre las calles Missouri y Dr. Alejandro Gallinal, el F.O.S. es el área libre de retiros.

Uso del Suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

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

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- Molestias generadas por efluentes;

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





- Repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.

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

- Afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;

- Invasión del espacio público.

Artículo D.221.- Malvín. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Alturas.

I) Para el tramo de la calle Mariscal Solano López entre Avenida Rivera y Avenida Italia, se admite la construcción de gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

II) Para los predios comprendidos dentro de la subzona delimitada por Avenida Italia, calle Segovia, Avenida Estanislao López y calle Candelaria rige:

1) para las manzanas 5397 y 5350, excepto los padrones N° 96.650 y 187.511 frentistas a la Rambla Concepción del Uruguay, rige una altura máxima de 16,50 metros. Podrá superarse esta altura cuando se realice un basamento cerrado o calado de 16,50 metros. Sobre este volumen el edificio podrá elevarse hasta alcanzar los 37 metros de altura total, siempre que se retire 3 metros del plano de fachada y se separe de todas las divisorias 1/5 de su altura tomada la misma desde el nivel de planta baja.

2) para los predios frentistas a la Avenida Italia entre Rambla Concepción del Uruguay y la calle Segovia, acera Sur, incluidos los padrones N° 147.207 y 147.200 linderos por las calles Valencia y Tres Cerros rige una altura máxima de 13,50 metros, pudiendo admitirse hasta 37 metros de altura máxima únicamente cuando se realicen edificios exentos desde el nivel de planta baja separados de todas las divisorias 1/5 de su altura.

3) para los predios ubicados al Oeste de la Rambla Concepción del Uruguay excluida rige una altura máxima de 9 metros. Se podrá superar dicha altura máxima si se opta por:

a) ejecutar un edificio exento de hasta 37 metros de altura, siempre que se separe de todas las divisorias 1/5 de su altura, tomada la misma desde el nivel de planta baja; o;

b) podrá realizarse un basamento cerrado o calado de 9 metros de altura máxima. Sobre este volumen el edificio podrá alcanzar los 37 metros de altura siempre que se retire 3 metros del plano de fachada y se separe de todas las divisorias 1/5 de su altura tomada la misma desde el nivel de planta baja.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

4) para los predios ubicados al Este de la Rambla Concepción del Uruguay, incluidos ambos frentes de la misma rige una altura máxima de 9 metros pudiendo admitirse hasta 37 metros de altura máxima únicamente cuando se realicen edificios exentos desde el nivel de planta baja y separado de todas las divisorias $1/5$ de su altura. De existir en los predios linderos edificaciones adosadas a la divisoria se admitirá la ocupación de la separación del $1/5$ de la altura exigida para el edificio elevado, con construcciones de la misma altura que la de dicho lindero, retiradas en todos los casos 4 metros de la línea de edificación, y con una profundidad máxima igual a la que ocupa la construcción lindera, respetando la línea de retiro posterior si corresponde, o con un máximo de 8 metros en caso de que aquella fuera menor.

Para los casos mencionados en los numerales anteriores la separación del $1/5$ de las divisorias será siempre mayor o igual a 3 metros.

III) Los predios padrones N° 117.406, 117.407, 158.946, 117.447, y 117.459, podrán superar la altura máxima vigente hasta alcanzar los 16,50 metros con compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

IV) Para los predios frentistas a la Rambla Naciones Unidas rige:

1) padrón N° 117.408, podrá superar la altura máxima vigente hasta alcanzar los 16,50 metros con compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

2) Tramo comprendido entre las calles 9 de Junio y Colombres:

- Padrones N° 417.249 y 417.196 rige una altura máxima de 28 metros.

- Los predios padrones N° 117.448 y 186.502 podrán superar la altura máxima vigente hasta alcanzar los 31 metros con compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

3) tramo comprendido entre las calles Colombres y Amsterdam:

- Padrón N° 117.458 podrá superar la altura máxima vigente hasta alcanzar la altura determinada por el plano límite superior del edificio existente en el padrón N° 147.873. Dicho plano corresponde a la altura del edificio antes mencionado en el plano de la fachada sobre la línea de edificación. Sobre esta altura se podrá construir gálibo en las condiciones previstas en la normativa general. Corresponde compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir (incluyendo el gálibo) que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.





JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

- Padrón N° 117.457 podrá superar la altura máxima vigente hasta alcanzar la altura determinada por el plano límite superior del edificio existente en el padrón N° 147.873. Dicho plano corresponde a la altura del edificio antes mencionado en el plano de la fachada sobre la línea de edificación. Sobre esta altura se podrá construir un piso más de altura máxima 3 metros, retirado 3 metros del plano de fachada y de la divisoria Este.

Corresponde compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

- Padrón N° 147.873, rige la altura del edificio existente aprobada en el Permiso de Construcción N° 125.169 del 12 de diciembre de 1972, pudiéndose construir un piso más de altura máxima 3 metros, retirado 3 metros del plano de fachada y de las divisorias, con compensación urbana por mayor aprovechamiento.

- Padrón N° 147.872 rige una envolvente delimitada por una altura máxima de 31 metros y acordamiento con la altura vigente para los predios linderos.

- Padrón N° 147.871 rige una envolvente definida por un volumen base de 16 metros de altura, retirado 5 metros de la divisoria este en una profundidad de 65 metros. Sobre el volumen antes establecido se admitirán construcciones con una altura máxima de 21 metros, las que deberán retirarse de la alineación oficial una distancia de 40 metros de profundidad y retiradas 5 metros de la medianera Este.

- Padrón N° 104.955 (Colonia de Vacaciones Marítima del Consejo de Educación Primaria) debe mantener las características actuales de la edificación existente, según Decreto N° 25.290 del 24 de octubre de 1991.

- Padrón N° 104.956, las construcciones deben respetar:

- un retiro lateral de 15 metros de la divisoria Oeste hasta una profundidad de 40 metros medidos sobre dicha divisoria;
- retiro lateral de 3 metros de la divisoria oeste a partir de los 40 metros de profundidad;
- obligatoriedad de arrimarse con las construcciones hasta la divisoria Este;
- altura máxima de 31 metros, medidos a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente del predio padrón N° 104.957, por la Rambla República de Chile.

- Padrones N° 161.080, 410.814, 161.079 y 104.957 rige una altura máxima de 31 metros medidos a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente del predio padrón N° 104.957 por la Rambla República de Chile. Para estos cuatro padrones no rigen retiros laterales.

Para los padrones reglamentados en el presente numeral, con excepción del padrón N° 104.955, se deberá presentar anteproyecto



JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

arquitectónico del edificio ante la repartición competente de la Intendencia Municipal.

4) Tramo comprendido entre las calles 18 de Diciembre y Dr. Alejandro Gallinal rige una altura máxima de 13,50 metros más gálibo.

- En el tramo comprendido entre las calles 18 de Diciembre y Amazonas se podrá superar la altura máxima vigente hasta los 16,50 metros más gálibo, correspondiendo compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

V) Los predios pertenecientes a las manzanas comprendidas entre las calles 18 de Diciembre, Orinoco, Rímac y Rambla O'Higgins, podrán superar la altura máxima vigente hasta los 16,50 metros más gálibo, correspondiendo compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

VI) Los predios pertenecientes a la manzana comprendida entre las calles Río de la Plata, Mal Abrigo, Amazonas y Rambla O'Higgins, podrán superar la altura máxima vigente hasta los 16,50 metros más gálibo, correspondiendo compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

VII) Calle Orinoco: Rige 9 metros de altura.

- Los predios frentistas a la calle Orinoco en el tramo comprendido entre las calles Missouri y Alejandro Gallinal que sean pasantes desde la Rambla O'Higgins, podrán prolongar la altura máxima de 13,50 metros vigente para la Rambla O'Higgins en toda su extensión hasta la línea de edificación de la calle Orinoco, admitiéndose además la construcción de gálibo en las condiciones previstas por las disposiciones generales, correspondiendo compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente. Los predios padrones Nros. 149.420, 149.419, 169.139, 61.451, 97.938 y 31.622, podrán superar la altura vigente hasta los 11,50 metros más gálibo, correspondiendo compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

VIII) El predio padrón N° 149.418, frentista a la calle Misisipi, podrá superar la altura vigente hasta los 11,50 metros más gálibo, correspondiendo compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.



Retiro frontal:

- Rambla Concepción del Uruguay: rige retiro frontal de 5 metros.
- Calle Orinoco: rige retiro frontal de 5 metros.
- Área comprendida por la calle 18 de Diciembre (excluida), Avenida General Rivera (excluida), calle Dr. Alejandro Gallinal (excluida), Rambla Naciones Unidas (excluida): rige retiro frontal de 7 metros con acordamiento.
- Calle Mariscal Solano López: rige retiro frontal de 4 metros.
- Avenida Estanislao López: rige retiro frontal de 7 metros.
- Rambla Naciones Unidas entre las calles Colombes y Ámsterdam:
 - Padrón N° 117.458, rige retiro frontal de 9 metros hasta 3 metros de la divisoria con el predio padrón N° 117.457, y de 13 metros para el resto del frente por la Rambla.
 - Padrón N° 117.457, rige retiro frontal de 13 metros, debiendo acordarse como mínimo a 3 metros de la divisoria con la línea de edificación del edificio existente en el predio padrón N° 147.873.
 - Padrón N° 147.873, rige retiro frontal de acuerdo a la implantación del edificio existente aprobado en el Permiso de Construcción N°125.169 del 12 de diciembre de 1972.
 - Padrón N° 420.815 rige retiro frontal de 13 metros.
 - Padrón N° 104.956, rige retiro frontal trazado en la forma y condiciones que determine la Intendencia Municipal.
 - Padrón N° 161.080, rige retiro frontal de 13 metros a partir de la divisoria Oeste y hasta 3 metros de la misma. A partir de allí y hasta la divisoria Este, el retiro frontal será de 10,30 metros.
 - Padrón N° 410.814, rige retiro frontal de 10,30 metros a partir de la divisoria Oeste y hasta 3 metros de la misma. A partir de allí y hasta la divisoria este, el retiro frontal será de 7,65 metros.
 - Padrón N° 161.079, rige retiro frontal de 7,65 metros a partir de la divisoria oeste y hasta 3 metros de la misma. A partir de allí y hasta la divisoria este el retiro frontal será de 5 metros.
 - Padrón N° 104.957, rige retiro frontal de 5 metros.

Obras y tratamientos admitidos en el retiro frontal en el tramo de la Rambla entre Colombes y Ámsterdam:

a) en el retiro frontal se deberá mantener el talud natural del terreno, quedando prohibido el desmonte del mismo a excepción de una faja paralela a la divisoria lateral de 6 metros de ancho máximo, en la que solamente podrá realizarse un acceso vehicular y peatonal. En los primeros 5 metros de esta faja a partir de la alineación oficial, podrán realizarse rampas y escalinatas con una pendiente máxima



JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

del 2% y en el resto de la faja dentro del retiro frontal no podrá superarse el 15% de pendiente con las mismas.

b) Los muros de contención que eventualmente puedan ejecutarse siempre que sus caras queden expuestas, deberán presentar un tratamiento que se integre a la composición total del edificio, debiendo dejarse constancia de dicho tratamiento en el Permiso de Construcción correspondiente.

c) Sobre el talud natural se admitirá la ejecución de jardineras, bancos y terrazas, cuya altura máxima será de 60 cm sobre el nivel natural del terreno, en los casos en que se logre una composición de interés paisajístico y que no perjudique a los predios linderos. Se mantendrá un amplio predominio de las superficies enjardinadas, por lo que no podrá ocuparse más del 20% del retiro con superficies pavimentadas o construidas.

d) El área de retiro frontal podrá ocuparse en subsuelo con construcciones destinadas a locales accesorios no habitables cuando ello no implique alteración del perfil natural del terreno y siempre que para su iluminación y ventilación no se recurra a vanos practicados en los muretes de cerramiento frontal de los predios ni lucernarios o excavaciones en la zona de retiro frontal.

Las construcciones antes referidas en los literales a), b), c) y d) podrán avanzar como máximo hasta 5 metros de la alineación oficial de la Rambla y deberán estar como mínimo 30 cm por debajo del perfil natural del terreno.

Retiro Lateral. No rige retiro lateral en:

- Predios frentistas a la calle Orinoco en el tramo comprendido entre las calles Missouri y Dr. Alejandro Gallinal.
- El predio padrón N° 149.418.
- Predios pertenecientes a la manzana comprendida entre las calles Río de la Plata, Mal Abrigo, Amazonas y Rambla O'Higgins.
- Predios pertenecientes a la manzana comprendida entre las calles 18 de Diciembre, Orinoco, Rímac y Rambla O'Higgins.
- El predio padrón N° 188.476, manteniendo el perfil previsto para la Avenida Italia.

Retiro posterior:

Rige retiro posterior del 20% de la superficie del predio, únicamente para los solares con F.O.S. del 50%.

F.O.S.: Rige F.O.S. de 60% para los predios ubicados al Oeste de Rambla de Concepción del Uruguay y de 50% para los predios ubicados al Este de la misma. Rige F.O.S. de 60% para los predios frentistas a la Rambla Concepción del Uruguay entre la Rambla O'Higgins y la Avenida Estanislao López y de 50% para los predios



JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

frentistas a la misma en el tramo comprendido entre la Avenida Estanislao López y la Avenida Italia.

Se establecen las siguientes excepciones:

- Predios frentistas a la Rambla O'Higgins y únicamente para los predios que alcancen una altura mayor o igual a 16,00 metros, el F.O.S. es del 80%.
- Predios pertenecientes a las manzanas comprendidas entre las calles Missouri, Orinoco, Dr. Alejandro Gallinal y Rambla O'Higgins, el F.O.S. es el área libre de retiros.

Uso del suelo.

El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

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

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

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

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

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

En esta área no se autorizará ningún Permiso de Demolición sin que previamente se haya autorizado el Permiso de Construcción de las obras que se proyecten construir.

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

Calle 18 de Diciembre (ambos frentes) (excluido el padrón N°146.875 perteneciente a la manzana catastral N° 6834), Avenida General Rivera (ambos frentes), Parque Arq. Eugenio Baroffio, Calle Aconcagua, Calle Dr. Alejandro Gallinal, Rambla O'Higgins.

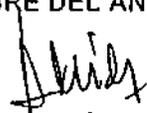
Dentro del área anteriormente descrita se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

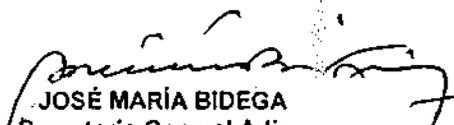


JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO

- Artículo 2º- Autorízase a la Intendencia Municipal de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo de conformidad con el presente Decreto.
- Artículo 3º- Lo dispuesto en el presente Decreto comenzará a regir a partir de la fecha de su promulgación.
- Artículo 4º- Comuníquese.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE
MONTEVIDEO, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO.


GASTÓN SILVA
Presidente


JOSÉ MARÍA BIDEGA
Secretario General Adju

Montevideo, 14 de Octubre de 2008 .-

VISTO: el Decreto N° 32.684 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 2 de octubre del año en curso, y recibido por esta Intendencia el 7/10/08, por el cual, de conformidad con la Resolución N° 2560/08, de 10/6/08, se sustituye el texto de los Arts. D. 195 y D. 221 del Plan Montevideo, aprobado por Decreto No. 28.242, de 10/9/1998, en la forma que se indica, relacionados con la normativa edilicia correspondiente al tramo comprendido entre la Rambla República de Chile entre las calles Mariscal Solano López y Dr. Alejandro Gallinal; se autoriza a esta Intendencia a adecuar la cartografía del Plan Montevideo de conformidad con el Decreto No. 32.684 y se establece que lo dispuesto comenzará a regir a partir de la fecha de promulgación;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

Promúlgase el Decreto N° 32.684, sancionado el 2 de octubre de 2008; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a la Asesoría Jurídica, a la División Comunicación, al Equipo Técnico, Digesto y Normas Municipales y pase por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

RICARDO EHRLICH, Intendente Municipal.-

ALEJANDRO ZAVALA, Secretario General.-