

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO**

**DECRETA:**

**Artículo 1º-** Sustituir el texto del Artículo D.218 del "Plan Montevideo" aprobado por Decreto N° 28.242, de 10 de setiembre de 1998, y sus concordantes y modificativas, el cual quedara redactado de la siguiente forma:

**"Artículo D.218.- Pocitos.** Respecto a alturas, retiros y FOS rige en general lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

1.- Para la Rambla Naciones Unidas rige una altura máxima de 31 metros más gálibo, excepto para el tramo y predios a que se refiere el numeral siguiente.

2.- Para los predios que se construyan con frente a la Rambla Naciones Unidas entre la calle Juan Benito Blanco y la Avenida Dr. Luis Alberto de Herrera y a la calle Juan De León, incluidos también en este ordenamiento especial todos los padrones de la manzana 1957 y los padrones N°s 127.911, 179.132 y 81.889 (frentistas a las calles Pereira de La Luz y Marco Bruto), rigen las siguientes condiciones:

- Las alturas máximas serán las determinadas por los planos inferiores de los entresijos, las que se medirán a partir del punto de más alto nivel en cada cuadra, a fin de obtener la continuidad entre los diferentes edificios de un mismo tramo.
- Dichas alturas serán definidas por las cotas siguientes: metros 3,00; 5,90; 8,77; 11,64; 14,51; 17,38; 20,25; 23,12; 25,99 y 28,86.
- El plano límite de altura máxima en cada cuadro será de 29,50 metros.
- Sobre este máximo se podrá levantar una baranda calada y transparente de un metro de altura.
- Por debajo del nivel 0, cuando la pendiente del terreno lo permite se podrán construir uno o más pisos.
- Rige gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.
- Sobre la altura máxima solamente se admite la construcción de salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, tanques de agua, chimeneas, ductos, los que no deberán sobrepasar una altura de 5 metros.
- Los edificios no deberán tener en su frente o contra frente balcones ni cuerpos cerrados salientes.
- En los edificios que se construyan con frente a la calle Echevarriarza en el tramo comprendido entre las calles Juan Benito Blanco y Pereira de la Luz, las alturas máximas serán correspondientes a los niveles establecidos para los edificios con frente a la Rambla República del Perú.
- En cuanto a la profundidad de las edificaciones se estará a las disposiciones generales, admitiéndose hasta el segundo entresijo (cota 8,77 metros), la ocupación total en área libre de retiro frontal cuando la misma se destine a garajes.

3.- Quedan exceptuados del régimen previsto en los anteriores numerales 1 y 2 los padrones N°s 425.592, 31.229 y 31.300, para los cuales regirán las siguientes condiciones especiales:

Para los predios empadronados con los N°s 31.298 y 31.299 rige una altura máxima de 35,50 metros, la que se medirá a partir del punto de más alto nivel de cada cuadra.

Para el predio empadronado con el N° 31.300 rigen las siguientes alturas máximas:

- Ajustándose a los retiros frontales determinados en este artículo, las construcciones podrán alcanzar una altura máxima de 29,5 metros, medidos a partir del punto de más alto nivel de cada cuadra; sobre esta altura se podrá realizar un piso cuya altura no supere los 3 metros, y su plano de fachada deberá estar retirado de las líneas de edificación de sus linderos una distancia igual a su altura. Para el resto del predio, sobre el retiro frontal de 10 metros, regirá una altura máxima de 35,5 metros, el que se medirá a partir del punto de más alto nivel de cada cuadra.
- Los edificios a construirse en el padrón N° 31.298 se limitarán en profundidad hasta una dimensión máxima de 25 metros a partir del máximo retiro establecido (10 metros).
- En el resto del predio las edificaciones no podrán sobrepasar los 6 metros de altura.
- Para los predios antes mencionados se permitirá realizar balcones y cuerpos cerrados salientes en su frente y contrafrente.
- Sobre las alturas máximas solamente se admite la construcción de salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, tanques de agua, chimeneas, ductos, los que no deberán sobrepasar una altura de 5 metros.
- La Intendencia de Montevideo, determinará en su momento, los planos inferiores de entresijos que regirán para los padrones antes mencionados.

Para el predio empadronado con el N° 425.592 rigen las siguientes determinaciones:

Por la Rambla República del Perú:

Retiro Frontal: 4 metros hasta una distancia máxima de 9 metros y hasta un mínimo de 3 metros medidos a partir del predio lindero (padrón N° 168.427), 10 metros en el resto del frente.

- Ajustándose a los retiros frontales determinados en este artículo, las construcciones podrán alcanzar una altura máxima de 29,5 metros, medidos a partir del punto de más alto nivel de cada cuadra; sobre esta altura se podrá realizar un piso cuya altura no supere los 3 metros y su plano de fachada deberá estar retirado de la línea de edificación de sus linderos una distancia igual a su altura. Para el resto del predio, sobre el retiro frontal de 10 metros, regirá una altura máxima de 35,5 metros, la que se medirá a partir del punto de más alto nivel de la cuadra.

- Los edificios a construirse en los padrones N<sup>os</sup> 425.592 y 31.298 se limitarán en profundidad hasta una dimensión máxima de 25 metros a partir del máximo retiro establecido (10 metros). En el resto del predio (solar catastral N° 3), y hasta la antigua divisoria con los padrones con frente a la calle Echevarriarza según el plano de mensura (fusión) N° 44214, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el 21 de julio de 2011, las edificaciones no podrán sobrepasar los 6 metros de altura.

- Sobre la altura máxima solamente se admite la construcción de salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, tanques de agua, chimeneas, ductos, los que no deberán sobrepasar una altura de 5 metros.

- Los edificios no deberán tener en sus frentes o contrafrentes balcones ni cuerpos cerrados salientes.

Por la calle Echevarriarza:

Retiro frontal: 4 metros.

Altura: 9 metros tomados en el punto medio del frente predio sobre dicha calle.

Acordamiento: Art. D. 168 a D.171.

Para todo el predio:

FOS (Art. D.155.1 a D.155.4): 80%, ver Art. D. 155.3 y Art. D. 218.

4.- Para el predio padrón N° 121.032 se admite la realización de acordamiento en altura con los predios linderos sujeto a régimen específico.

5.- Para los predios frentistas a la calle Echevarriarza acera sur, entre la calle Marco Bruto y la Avda. Dr. Luis A. De Herrera incluido el padrón N° 177.009 frentista a esta última, rige una altura máxima de 10,5 metros (cuatro niveles), admitiéndose la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

En el resto del Área Caracterizada Pocitos y cuando se trate de edificios de 27 y 31 metros de altura podrá realizarse gálibo en las condiciones previstas por las disposiciones generales.

Retiro frontal. Para los padrones de los predios frentistas a la Rambla Naciones Unidas, entre las calles Pereira de la Luz y Marco Bruto, que se mencionan a continuación rige:

- Padrones N<sup>os</sup> 31.298 y 31.299 rige un retiro frontal de 10 metros.

- Padrón N° 31.300, se mantendrá el retiro frontal de 4 metros hasta una distancia máxima de 9 metros y hasta un mínimo de 3 metros, medidos a partir de los predios linderos no considerados en esta excepción. En el resto de los frentes rige un retiro frontal de 10 metros.

Rige retiro frontal de 4 metros para las siguientes vías de tránsito: avenida Brasil, Bulevar España, avenida Ing. Luis P. Ponce, avenida Dr. Francisco Soca, calle Francisco J. Muñoz, Calle Gabriel A. Pereira, calle 21 de Setiembre, avenida Sarmiento, calle José Ellauri y avenida Ramón Anador.

No rige retiro frontal para la zona delimitada por las siguientes vías: avenida Rivera (excluida), avenida Dr. Francisco Soca (excluida), Calle Libertad (excluida), avenida Brasil (excluida) y avenida Ing. Luis P. Ponce (excluida).

Rige un factor de ocupación del suelo (FOS) del 80%, el mismo podrá aumentarse únicamente en planta baja hasta el 100% de la superficie del predio, siempre que dicho porcentaje de aumento sea destinado a garaje y no supere la altura máxima de 3 metros en la parte inferior de la losa. La losa superior que corresponda al área de aumento, deberá realizarse predominantemente enjardinada.

Rige un factor de ocupación del suelo (FOS) del 50 % para los padrones N<sup>os</sup> 31.299 y 31.300.

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 (Fórmula B) de las obras que se proyecten construir.

Para los predios ubicados dentro del área que se encuentra bajo la órbita del Consejo Auxiliar de los Pocitos, rige Régimen Patrimonial y se estará a lo dispuesto en el "Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Pocitos."

**Artículo 2°-** Autorizar a la Intendencia de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto N° 28.242, de 10 de setiembre de 1998, de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

**Artículo 3°-** Comunicar.

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL TRECE.**

Montevideo, 17 de Junio de 2013.-

**VISTO:** el Decreto N° 34.673 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 30 de mayo de 2013 y recibido por ese Ejecutivo el 11 de junio del mismo año, por el cual, de conformidad con la Resolución N° 1168/13, de 18/3/13, se sustituye el texto del Artículo D.218 del "Plan Montevideo" aprobado por Decreto N° 28.242, de 10 de setiembre de 1998 y sus concordantes y modificativas, el que quedará redactado de la manera que se indica, estableciendo que respecto a alturas, retiros y FOS rige en general lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas y se faculta a esta Intendencia a adecuar la cartografía del Plan Montevideo de conformidad con lo establecido en el presente Decreto;

**LA INTENDENTA DE MONTEVIDEO**

**RESUELVE:**

Promúlgase el Decreto N° 34.673, sancionado el 30 de mayo de 2013; publíquese, comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, al Departamento de Planificación, a la División Planificación Territorial, al Servicio de Regulación Territorial, a la Unidad Normas Técnicas, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica y pase, por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro

correspondiente- y a la División Asesoría Jurídica a sus efectos

**ANA OLIVERA**, Intendente de Montevideo.-

**RICARDO PRATO**, Secretario General.-