



JUNTA DEPARTAMENTAL  
DE MONTEVIDEO

DECRETO N° 32.714

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,

DECRETA:

Artículo 1°-

Incorpórase al Capítulo 10 del “Plan Montevideo”, aprobado por Decreto N° 28.242 de 16 de septiembre de 1998, los Artículos D.155.1 a D.155.4 bajo la Sección V que también se crea denominada “Edificabilidad – Factor de Ocupación del Suelo (FOS)”, con el siguiente texto:

**Sección V. Edificabilidad – Factor de Ocupación del Suelo**

**Artículo D. 155.1-** Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el porcentaje de la superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones.

A los efectos de determinar la superficie de ocupación del suelo, se computará como tal toda proyección de superficie cubierta y/o semicubierta, cualquiera sea su uso, sobre el nivel del terreno a excepción de:

- ✗ Las salientes que se proyectan hacia el retiro, determinadas en el Volumen XV del Digesto Municipal
- ✗ Los balcones, aleros, terrazas o cualquier elemento cuyo volado sea menor o igual a 1.50 metros, siempre que no conformen un cuerpo cerrado saliente.
- ✗ Pilastras y molduras de hasta 0.30 metros de proyección horizontal.
- ✗ Pérgolas cuya proporción de huecos sea mayor o igual al 70%. Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor de 70% y mayor o igual al 50%, se considerará únicamente la mitad de su proyección horizontal sobre el terreno. Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor al 50% se considerará a los efectos del cálculo la totalidad de su proyección horizontal sobre el terreno.
- ✗ Los semisubsuelos destinados a locales accesorios, secundarios, complementarios al destino principal y siempre que la parte superior de su cubierta no supere 1.20 metros de altura sobre el nivel del terreno.

**Artículo D. 155.2-** Cuando se trate de predios con pendientes acentuadas o características especiales, la forma de cálculo del FOS será determinada en cada caso por la Intendencia Municipal a través del Servicio competente.

**Artículo D.155.3-** En el área costera y cuando se trate de predios en que se implanten edificios de vivienda colectiva con altura



JUNTA DEPARTAMENTAL  
DE MONTEVIDEO

mayor o igual a 9 metros, podrá aumentarse el FOS correspondiente al predio y ocuparse, únicamente en planta baja, la totalidad del área libre de retiros, siempre que dicho aumento sea destinado a garajes y no se supere la altura máxima de 3 metros en la parte superior de la cubierta. En estos casos se deberá enjardinar a nivel de la cubierta de los garajes un área equivalente a aquella en que supera el FOS reglamentario del predio.

Artículo D. 155.4.- Cuando se trate de predios cuyo origen sea anterior al 10 de febrero de 1947 rige en cuanto a su edificabilidad:

- a) Predios afectados solamente por retiro frontal y su área edificable resulte menor al área máxima edificable del lote tipo de la zona, se podrá ocupar toda el área del predio exceptuada la correspondiente al retiro frontal.
- b) Predios cuya área libre de retiros resulte menor al área máxima edificable admitida por el FOS correspondiente al predio, se podrá ocupar con construcciones los retiros lateral y/o posterior hasta alcanzar dicho Factor de Ocupación.  
La ocupación de los retiros podrá realizarse aún cuando subsistan sin edificar partes del lote no afectadas por retiros.
- c) Predios cuya área libre de retiros resulte menor al área máxima edificable admitida para el lote tipo de la zona, se podrá ocupar con construcciones los retiros lateral y/o posterior hasta alcanzar dicha área.

La ocupación de los retiros podrá realizarse aún cuando subsistan sin edificar partes del lote no afectadas por retiros.

Artículo 2º-

Sustitúyese el texto del Artículo D.473.2 del Volumen IV del Digesto Municipal Urbanismo que se mantiene vigente de acuerdo con lo dispuesto con el Artículo 4º del Decreto N° 28.242, el que quedará redactado en la siguiente forma:

Art .D.473.2.- Factor de Ocupación del Suelo: es el establecido en los Artículos D.470, D.472 y D.472.1.

Para predios cuyo origen sea anterior al año 1947, rige en cuanto a edificabilidad lo dispuesto con carácter general.

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 SEIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO.

  
ALEJANDRO SÁNCHEZ  
Secretario General

  
GASTÓN SILVA  
Presidente

Montevideo, 17 de Noviembre de 2008.-

**VISTO:** el Decreto N° 32.714 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 6 de noviembre del año en curso y recibido por este Ejecutivo el 11 de noviembre de 2008, por el cual, de conformidad con la Resolución N° 2033/08, de 12/05/08, se incorpora al Capítulo 10 del "Plan Montevideo", aprobado por Decreto N° 28.242, de 16 de setiembre de 1998, los Artículos D.155.1 a D.155.4 bajo la Sección V, que también se crea, denominada "Edificabilidad - Factor de Ocupación del Suelo (FOS)" con el texto que se indica y se sustituye el texto del artículo D.473.2 del Volumen IV del Digesto Municipal, Urbanismo, que se mantiene vigente de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 4o. del Decreto No. 28.242, el que quedará redactado en la forma señalada, estableciéndose que lo dispuesto en el Decreto comenzará a regir a partir de la fecha de su promulgación;

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO**

**RESUELVE:**

Promúlgase el Decreto N° 32.714, sancionado el 6 de noviembre de 2008; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a la Asesoría Jurídica, 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.-