

DECRETO N° 36.089

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1º- Sustituir el texto del artículo D.223.192 del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.192 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 2º del Decreto N° 32.811 de fecha 24 de diciembre de 2008, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.192.- Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja. Respecto a alturas, retiros y Factor de Ocupación del Suelo rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Rigen las siguientes alturas obligatorias:

a) Tramo Colonia a Mercedes: costado sureste 40 metros; costado noroeste 50 metros.

b) Tramo Mercedes a Avda. Uruguay: costado sureste 45 metros; costado noroeste 48 metros.

c) Tramo Uruguay a Paysandú: costado sureste 46 metros; costado noroeste 46 metros.

d) Tramo Paysandú a Cerro Largo: costado sureste 44 metros; costado noroeste 44 metros.

e) Tramo Cerro Largo a Galicia: costado sureste 43 metros; costado noroeste 45 metros.

f) Tramo Galicia a La Paz: costado sureste 42 metros; costado noroeste 42 metros.

g) Tramo La Paz a Valparaíso: costado sureste 44 metros; costado noroeste 31 metros, excepto el padrón número 10648 al que le rige altura obligatoria de 44 metros.

h) Tramo Valparaíso a Nueva York: costado sureste 31 metros; costado noroeste 31 metros.

i) Tramo Nueva York a Asunción: costado sureste 33 metros; costado noroeste 33 metros.

j) Tramo Asunción a Lima: costado sureste 31 metros; costado noroeste 31 metros.

k) Tramo Lima a Nicaragua: costado sureste 31 metros; costado noroeste 35 metros.

l) Tramo Nicaragua a Venezuela: costado sureste 27 metros; costado noroeste 27 metros.

m) Tramo Venezuela a Madrid: costado sureste 29 metros; costado noroeste 29 metros.

n) La edificación en los predios frentistas a la calle Ramón Escobar, entre la calle Francisco Acuña de Figueroa y la Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja, tendrá la altura obligatoria de 27,65 metros con respecto a la cota de encuentro de la citada avenida y la calle Ramón Escobar. Quedan exceptuados de dicha altura el predio que forma esquina con la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja para el que rige la altura obligatoria determinada para dicha avenida y los predios padrones N°s. 10.385, 10.386, 10.387, 10.362 y 10.363, últimos cinco predios hasta la esquina con la calle Francisco Acuña de Figueroa para los que rige una altura máxima de 9 metros. Las construcciones deberán respetar el ensanche vigente para la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja.

Las alturas se tomarán referidas al nivel del pavimento en los puntos de cruce del eje de la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, con el eje de la calle que establece en primer término, para cada tramo. No rige respecto a construcciones sobre alturas máximas u obligatorias lo establecido en las disposiciones generales. Solo se permitirá sobrepasar la altura obligatoria con elementos como: salidas a la azotea, cuartos de máquinas de ascensores, tanques de agua, chimeneas y ductos, los que deberán disponerse por debajo de un plano que forme un ángulo de 45 grados con el de la fachada, a partir del límite superior del pretil de la azotea. En la azotea no se permitirá instalar ningún elemento de publicidad. Tampoco se permitirá utilizar las paredes medianeras para tales fines.

Cuando los edificios existentes no se ajusten a las presentes disposiciones respecto a la altura, solo se autorizarán obras tendientes al mejoramiento higiénico y del aspecto interior o exterior del edificio, que no alteren su estructura resistente ni cambien sus límites volumétricos, no rigiendo lo establecido en el régimen general al respecto.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro.

Factor de Ocupación del Suelo, 100% de la superficie del predio.

Uso del Suelo. Uso preferente polifuncional.

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.

Las veredas se realizarán de acuerdo con las disposiciones vigentes, con baldosas calcáreas amarillas de 20 cm. por 20 cm., a paños o barras.

Queda excluida de la presente reglamentación la manzana comprendida entre las calles Nueva York, Francisco Acuña de Figueroa y la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja (Carpeta Catastral N° 582) por tratarse de edificios de interés patrimonial. Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.

Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.”.

Artículo 2º-

Sustituir el texto del artículo D.223.194 del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.194 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 2º del Decreto N° 35.711 de fecha 19 de octubre de 2015, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.194.- La Paz – (entre la Rambla Franklin Delano Roosevelt y la calle República) - Dr. Ferrer Serra. Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes. Alturas Calle Dr. Ferrer Serra: rige una altura máxima de 21 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse

4 metros para alcanzar la altura máxima admitida. Calle La Paz: rige una altura máxima de 16,50 metros, excepto el tramo comprendido entre la calle Ejido y la avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, para el cual se establece una altura máxima de 31 metros. Para ambas vías se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Retiro Frontal. No rigen afectaciones de retiro frontal.

FOS 100 % de la superficie del predio.

Uso del Suelo. Uso preferente es el polifuncional.

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;

Para los predios frentistas a la calle La Paz, que se encuentran comprendidos dentro del Plan Especial "Fénix"- La Aguada, y sin perjuicio de lo establecido anteriormente y de lo que se dispone en dicho Plan Especial, será de aplicación además:

Alturas. Para las manzanas 584 y 585 rige la altura obligatoria de 31 metros. Excepto el padrón N° 10648 al que le rige altura obligatoria de 44 metros. Para las manzanas 242 y 249 rige la altura obligatoria de 36 metros. Para la manzana 174 será de aplicación el régimen previsto en el artículo D.223.204.5 del Digesto Departamental.

Retiro frontal. Los edificios de la manzana número 242 deberán tener en su frente correspondiente a la calle La Paz un pórtico cuya línea exterior coincidirá con la alineación oficial y por esta línea pasará también el plano general de fachada. La línea de edificación en planta baja se determinará a 5 metros hacia adentro de la alineación oficial. En planta baja, fuera del espacio porticado, se admitirá realización de entrepiso. Las características generales del pórtico serán las siguientes: El pórtico será adintelado y abarcará la planta baja. Las alturas del pórtico se medirán sobre la alineación exterior del pórtico del edificio y a partir del nivel de la vereda en el punto medio de la cuadra y serán de 6,50 metros para el dintel y de 7,50 metros para el plafond. Los pilares serán de sección cuadrada de 0,80 metros de lado en su base y galibados a partir del tercio inferior. Los pilares irán espaciados a 4 metros aproximadamente, medidos de eje a eje. En el ángulo esquina se construirá un pilar de base 1 metro por 0,80 metros separado del anterior por una distancia de 0,30 metros.

En los límites del predio el propietario que levantara primero un edificio con las características impuestas deberá realizar íntegramente el pilar de borde."

Artículo 3°- Sustituir el texto del artículo D.223.204.5 del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.204.5 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 2° del Decreto N° 33.292 de fecha 12 de abril de 2010, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo D.223.204.5.- Las alturas, retiros, Factor de Ocupación del Suelo y usos del suelo en las Subzonas "LA1", "LA2" y "LA3", delimitadas en el artículo D.223.204.1, se ajustarán a las siguientes condiciones: Subzona "LA1". Para las manzanas N° 174, 532 y 539 rige:

Alturas. La altura máxima admitida es de 75 metros. El basamento es obligatorio de 13,50 metros.

Factor de Ocupación del Suelo. El Factor de Ocupación del Suelo es del 75% en las manzanas N^{os.} 532 y 539. En la manzana N° 174 el factor de ocupación del suelo es del 100%. El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo será de 55.000 m² para las manzanas N^{os.} 532 y 539. Se exige la presentación previa de anteproyecto arquitectónico de los edificios ante la Intendencia de Montevideo para su aprobación, que incluirá propuesta de contrapartida por la mayor edificabilidad por encima de 36 metros de altura a ser aplicada como compensación por las afectaciones generadas en el área del Plan Especial "Fénix"- "La Aguada". Para las manzanas delimitadas por:

a) calle Paraguay, continuación Asunción, continuación Río Negro y calle de servicio;

b) calle Paraguay, continuación Nicaragua, continuación Río Negro y continuación Asunción, y;

c) calle Paraguay, continuación Venezuela, Rambla Sud América y continuación Nicaragua rige:

Alturas. La altura máxima admitida es de 50 metros; la altura mínima es de 13,50 metros. El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo podrá estar conformada por uno o más edificios de alturas diversas. Estas alturas se medirán a partir del punto medio de la alineación sobre la calle Río Negro, que será considerado como nivel 0. **Factor de Ocupación del Suelo.** El factor de ocupación de suelo es del 100%.

El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo para las manzanas a), b) y la parcela N° 3 de la manzana c) será respectivamente de 35.000 m², 54.000 m² y 6.000 m².

Los anteproyectos deberán atenerse a las pautas arquitectónicas y urbanísticas establecidas. Previo al inicio de las obras deberá obtenerse la aprobación de la Intendencia de Montevideo y, en su caso, de otros organismos competentes.

Para la Subzona LA1 en su totalidad rige:

Retiro frontal. No rige afectación de retiro frontal.

Uso del suelo. Uso preferente es el Mixto Controlado.

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.

Para el espacio comprendido entre las calles Panamá, Paraguay, Guatemala, Venezuela y la Rambla Sud América (Torre de las Comunicaciones, ANTEL) rigen respecto a alturas, afectaciones y usos del suelo lo establecido en el Decreto Departamental N° 27.451.

Subzona LA2

Alturas.

Rige la altura obligatoria de 13,50 metros. Sobre este basamento y retirado 3 metros del plano de fachada y 3 metros de las divisorias del predio, la edificación podrá superar esta altura con torres exentas solamente en predios esquina de superficie mayor a 1.500 m², en las manzanas N^{ros.} 547, 561, 566, 571, 575, 579 y 584 hasta una altura máxima de 36 metros y en las manzanas N^{ros.} 548, 555, 562, 567, 572, 576 y 580 hasta una altura máxima de 24 metros. Para los predios padrones N^{ros.} 10642 y 427692 rige altura obligatoria de 31 metros. La altura se tomará referida al nivel del pavimento en los puntos de cruce del eje de la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, con

el eje de la calle La Paz, en concordancia a lo establecido en el Art. D.223.192 inciso g).

Al padrón número 10648 le rige altura obligatoria de 44 metros.

Retiro frontal. No rige afectación de retiro. La alineación del basamento es obligatoria.

Factor de Ocupación del Suelo. Rige un factor de ocupación del suelo del 100%.

Uso del suelo. Uso preferente es el Mixto Controlado.

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.

Subzona LA3

Alturas. La altura máxima admitida es de 9 metros. En la Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja rigen las alturas obligatorias establecidas en el artículo D.223.192 y acordamiento obligatorio con la altura vigente para los predios linderos en las calles transversales a la citada avenida.

Retiro Frontal. No rige afectación de retiro. La alineación es obligatoria.

Factor de Ocupación del Suelo. Rige un factor de ocupación del suelo del 80%.

Uso del suelo. Uso preferente es el Mixto Controlado.

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.

Para las subzonas LA1, LA2 y LA3, en cada caso, por encima de la altura máxima admitida, se permitirán únicamente construcciones auxiliares cuyo diseño deberá quedar integrado con la arquitectura de los edificios. Los tanques, salas de máquina, calderas, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado, etc., deberán desarrollarse dentro de un volumen integral, cuya envolvente deberá armonizar con la arquitectura del edificio y será resuelto con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas. Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.

Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.

Para actuar en los siguientes padrones, dada sus características especiales desde el punto de vista patrimonial, deberá solicitarse informe de la oficina competente:

6.959, 6.962, 10.226, 10.299, 10.330, 10.474, 10.538, 10.561, 10.571, 10.599, 10.614, 10.616, 10.621, 10.625, 10.635, 10.637, 10.649, 162.222 y 165.989.”.

Artículo 4º- Se autoriza a la Intendencia de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de

1998, concordantes y modificativos de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

Artículo 5º- Comunicar.

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A
LOS TRECE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MILDIECISÉIS.**

PABLO ALDAYA
Primer Vicepresidente

CARLOS OTERO
Secretario General

II-21

Expediente Nro.:
2016-6610-98-000011
2016-6401-98-000006

Montevideo, 7 de Noviembre de 2016.-

VISTO: el Decreto N° 36.089 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 13 de octubre de 2016 y recibido por este Ejecutivo el 27 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución N° 4239/16 de 19/09/16 se sustituyen los artículos D.223.192, D.223.194 y D.223.204.5 del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, correspondientes a los artículos D. 192, D.194 y D.204.5 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 2° de los Decretos Nos. 32.811, 35.711 y 33.292, de 24 de diciembre de 2008, 19 de octubre de 2015 y 12 de abril de 2010, respectivamente, los que quedarán redactados de la manera que se indica y se autoriza a esta Intendencia a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, concordantes y modificativos de conformidad con lo establecido en el presente Decreto;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO**RESUELVE:**

Promúlgase el Decreto N° 36.089 sancionado el 13 de octubre de 2016; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a todos los Municipios, a la División Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación, a todos los Departamentos, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica, a la Biblioteca Jurídica y pase, por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y a la División Asesoría Jurídica para proseguir con los trámites pertinentes.-

ING. DANIEL MARTINEZ, Intendente de Montevideo.-

FERNANDO NOPITSCH, Secretario General.-

II-21