



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO

Exp. N° 2024-98-02-001561

N° Decreto: - N° 38933

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1.º- Sustituir el texto del artículo D.223.218 de la Sección V “Zonificación terciaria. Régimen general. Área costera”, Capítulo IV “Normas particulares”, Título IV “De las normas de régimen general en suelo urbano”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental” del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.218 “Pocitos” del Plan Montevideo, aprobado por el artículo 3.º del Decreto N.º 28.242, del 16 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 1.º del Decreto N.º 34.673, de fecha 17 de junio 2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.218.- 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 República del Perú 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 República del Perú entre la calle Félix Buxareo y la Avenida Dr. Luis Alberto de Herrera y frente a la calle Juan De León, incluidos también en este ordenamiento especial todos los padrones de la manzana 1957 y los padrones frentistas a la calle Basilio Pereira de la Luz y a la calle Marco Bruto de las manzanas 1971 y 2109, les rigen las siguientes condiciones:

- Las alturas máximas son 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

d e u n m i s m o t r a m o .

- Dichas alturas son 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 cuadra es de 29,50 metros.
- Sobre este máximo se admite levantar una baranda calada y transparente de un metro de altura.

- Por debajo del nivel 0, cuando la pendiente del terreno lo permite se admite la construcción de 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 deben 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 las 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 atenderá a las disposiciones generales, admitiéndose hasta el segundo entrepiso (cota 8,77 metros), la ocupación total en área libre de retiro frontal cuando la misma se destine a garajes.

- Para la determinación de altura en predios con frentes a diferentes calles, en los casos donde rigen alturas diferentes se aplican las disposiciones generales contenidas en el artículo D.223.161, numeral 1.

3.- Quedan exceptuados del régimen previsto en los anteriores numerales 1 y 2 los padrones N.^{os} 425.592, 31.299 y 31.300, para los cuales regirán las siguientes condiciones especiales:

Para los predios empadronados con los N.^{os} 429.557 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.^o 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.^o 429.557 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 entrepisos que regirán

para los padrones antes mencionados.

Para el predio empadronado con el N.º 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.º 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.ºs 425.592 y 429.557 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.º 3), y hasta la antigua divisoria con los padrones con frente a la calle Echevarriarza según el plano de mensura (fusión) N.º 44.214, 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 del predio sobre dicha calle.
Acordamiento: Arts. D.223.168 a D.223.171.

Para todo el predio:

FOS (Arts. D.223.155.1 a D.223.155.4): 80%, ver Art. D. 223.155.3 y Art. D.223.218.

4.- Para el predio padrón N.º 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 Av. Dr. Luis A. De Herrera incluido el padrón n.º 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 República del Perú, entre las calles Pereira de la Luz y Marco Bruto, que se mencionan a continuación rige:

- Padrones N.ºs 429.557 y 31.299 rige un retiro frontal de 10 metros.

- Padrón N.º 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: Av. Brasil, Bv. España, Av. Ing. Luis P. Ponce, Av. Dr. Francisco Soca, calle Francisco J. Muñoz, Calle Gabriel A. Pereira, calle 21 de Setiembre, Av. Sarmiento, calle José Ellauri y Av. Ramón Anador.

No rige retiro frontal para la zona delimitada por las siguientes vías: Av. Rivera (excluida), Av. Dr. Francisco Soca (excluida), Calle Libertad (excluida), Av. Brasil (excluida) y Av. 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.ºs 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.

6.- Para los predios frentistas a las calles Alejo Rosell y Rius entre la Av. Gral. Rivera y Liber Arce; Liber Arce entre Alejo Rosell y Rius y Dolores Pereira de Rosell y Dolores Pereira de Rosell entre Liber Arce y la Av. Gral. Rivera; rigen los siguientes parámetros urbanísticos:

Altura máxima: 9 metros. Se admite superar dicha altura máxima hasta alcanzar los 16,50 metros más gálibo, con pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones, respecto de

aquella parte del volumen a construir que exceda el volumen máximo admitido por la normativa general vigente. En los casos que se supere la altura vigente de 9 metros, no es aplicable el régimen de acordamiento en altura establecido en los artículos D.223.168 al D.223.171.

Profundidad de la edificación: rige lo establecido en el artículo D.223.165, sin perjuicio que, para los lotes con una profundidad mayor a 20 metros tomados en el eje de simetría del predio, se exige un retiro posterior de 3 metros para aquellas construcciones que superen los 9 metros de altura.

Retiro frontal: 4 metros.

Tratamiento de fachadas: rige lo establecido en el artículo D.223.167 FOS: 80 %

Uso preferente: Residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.”.

Artículo 2.º - Autorizar a la Intendencia de Montevideo para adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto N.º 28.242, de fecha 16 de setiembre de 1998, sus concordantes y modificativos, de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

Artículo 3.º - Lo dispuesto en el numeral 6 del artículo D.223.218 del Digesto Departamental en la redacción dada por el presente decreto entrará en vigencia a los 90 días de su promulgación.

Artículo 4.º - Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

✓ Firmado electrónicamente por FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO.

✓ Firmado electrónicamente por CLAUDIO ADRIÁN VISILLAC CAPOTTE.

Tema:
PROMULGACIONES DE DECRETO

Resumen :
PROMULGACIÓN-SE PROMULGA EL DECRETO NO. 38.933 Y SE SUSTITUYE EL TEXTO DEL ARTÍCULO D.223.218 DE LA SECCIÓN IV "ZONIFICACIÓN TERCIARIA. ÁREA INTERMEDIA", CAPÍTULO IV "NORMAS PARTICULARES", TÍTULO IV "DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN GENERAL EN SUELO URBANO", CORRESPONDIENTE AL ARTÍCULO D.218 DEL PLAN MONTEVIDEO, PARA LA ZONA POCITOS.-

Montevideo 23 de Diciembre de 2024

VISTO: el Decreto N.º 38.933 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 5 de diciembre de 2024 y recibido por este Ejecutivo el 16 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución N.º 3539/24, de 12/08/24, se sustituye el artículo D.223.218 de la Sección V "Zonificación terciaria. Régimen general. Área costera", Capítulo IV "Normas particulares", Título IV "De las normas de régimen general en suelo urbano", Apartado II "Plan de Ordenamiento Territorial Urbanismo". Parte Legislativa, Libro II "Instrumentos del ámbito departamental", Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.218 "Pocitos" del Plan Montevideo aprobado por el artículo 3º del Decreto Nº 28.242, de 16/9/1998, en la redacción dada por el artículo 1º del Decreto Nº 34.673, de 17/06/13, el que quedará redactado de la manera que se indica y se autoriza a este Ejecutivo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto Nº 28.242 de 16/9/1998, sus concordantes y modificativos, de conformidad con lo dispuesto por el decreto que se promulga;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

- 1.- Promúlgase el Decreto N.º 38.933 sancionado el 5 de diciembre de 2024.-
- 2.- Publíquese y comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a todos los Departamentos, a las Divisiones Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación a sus efectos, Planificación Territorial, Asesoría Jurídica, a Contaduría General, a la Unidad de Normas Técnicas, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica, a la Biblioteca Jurídica y pase por su orden al Sector Despacho para su incorporación al Registro, a la División Información y Comunicación para adjuntar al expediente y comunicar a la Junta Departamental de Montevideo la constancia de publicación y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

OLGA BEATRIZ OTEGUI PINTOS, SECRETARIA GENERAL.-

MAURICIO EMILIO ZUNINO CANEPA,INTENDENTE DE MONTEVIDEO.-