



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO

Exp. N° 2025-98-02-000102

N° Decreto: - N° 39045

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1.º- Sustituir el texto del artículo D.223.151 de la Sección III “Condicionantes de las construcciones en los fondos de los predios”, Capítulo I “Condiciones de ocupación del suelo”, 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.151 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N.º 28.242 de fecha 16 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 7.º del Decreto N.º 37.508 de fecha 27 de agosto de 2020, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.151.- Para los predios ubicados en Suelo Urbano No Consolidado, donde rige un área máxima de ocupación menor o igual al 60% y además posean una profundidad mayor o igual a veinticinco (25) metros medidos en el eje del predio, se establece una limitación en la altura de las construcciones que se implanten en los últimos cinco (5) metros del predio, medidos a partir del límite posterior del mismo. Dichas construcciones no deben superar los cuatro (4) metros de altura para los techos horizontales. Cuando se trate de techos inclinados, dicha dimensión será la correspondiente al punto medio de la cubierta, siempre que no supere los cuatro con cincuenta (4,50) metros en la parte superior. En ambos casos la altura máxima establecida se tomará a partir del nivel existente del predio en ese sector.

Quando se trate de predios cuya geometría especial impida la razonable aplicación de lo dispuesto anteriormente, la definición de la línea de retiro la determinará la oficina competente tomando en consideración la conformación y ocupación de los predios linderos y que la edificabilidad del predio no resulte seriamente afectada.

Lo dispuesto en el presente artículo no es de aplicación en los predios esquina, ni en los predios con dos o

más frentes o rodeados de vías públicas, ni en los predios afectados por retiro posterior”.

Artículo 2.º - Sustituir el texto del artículo D.223.155.3 de la Sección V “Edificabilidad. Factor de ocupación del suelo”, Capítulo I “Condiciones de ocupación del suelo”, 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.155.3 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N.º 28.242 de fecha 16 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 10º del Decreto N.º 37.508 de fecha 13 de Agosto de 2020, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.155.3.- En Suelo Urbano Consolidado Costero y en el área diferenciada Barrio Sur - Parque Rodó - Palermo, excepto el Área Diferenciada Malvín, y para el caso en que se implanten edificios con altura mayor o igual a 9 metros, se admitirá aumentar el FOS correspondiente al predio y ocuparse 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 tres (3) metros en la parte superior de la cubierta”.

Artículo 3.º - Sustituir el texto del artículo D.223.198 de la Sección II “Zonificación terciaria. Estructuradores”, 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.198 del Plan Montevideo aprobado por Decreto N.º 28.242 de fecha 16 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 1.º del Decreto N.º 38.416 de fecha 21 de agosto de 2023, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.198.- Avenida Italia- Respecto a alturas, retiros y FOS. rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Para el tramo comprendido entre el Bv. General Artigas y la calle Francisco Simón, rige una altura máxima de 31 metros, excepto:

- El tramo entre el Bv. General Artigas y la Avda. Dr. Américo Ricaldoni (acera sur), para el cual se establece una altura máxima de 16,50 metros.

- El tramo entre la Avda. Dr. Américo Ricaldoni y la calle Gral. Las Heras (acera sur), para el cual se establece una altura máxima de 9 metros.

Para el tramo comprendido entre la calle Francisco Simón y la Rambla Concepción del Uruguay, rige una altura máxima de 16,50 metros, excepto el predio padrón N.º 431959 al que le rige una altura máxima de 31 metros más gálibo.

Para el tramo comprendido entre la Rambla Concepción del Uruguay y la calle Andrés Gómez rige una altura máxima de 13,50 metros.

Para el tramo comprendido entre las calles Andrés Gómez y Almirón (acera sur), rige una altura máxima de 16,50 metros.

Para el tramo comprendido entre las calles Almirón y la Avda. Parque Arq. Eugenio Baroffio (acera sur), rige una altura máxima de 9 metros.

Para el tramo comprendido entre las calles Dr. Alejandro Gallinal y José Ordeig (acera norte), rige una altura máxima de 9 - 12 metros. La altura de 9 metros puede superarse hasta alcanzar 12 metros, en caso de que el total del volumen edificado se retire 3 metros de las divisorias laterales.

Para los predios frentistas a Avda. Italia (acera sur) entre las calles Candelaria y Segovia, rige además lo establecido en la normativa del área de la zonificación terciaria Malvín, respecto a edificios sobreelevados.

Para el tramo comprendido entre el Bv. General Artigas hasta la calle Segovia se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales, excluidos los predios frentistas a Avda. Italia (acera sur), en el tramo comprendido entre las calles Candelaria y Segovia cuando opten por la construcción de edificios sobre-elevados.

Retiro frontal:

Para el tramo comprendido entre el Bv. Gral Artigas y la Avda. Mariscal Solano López no rige retiro frontal.

Para el tramo comprendido entre la Avda. Mariscal Francisco Solano López y la Avda. Estanislao López (acera sur) y la calle Ereván (acera norte) rigen 5 metros de retiro frontal.

Para el tramo comprendido entre la Avda. Estanislao López (acera sur) y la calle Ereván (acera norte) y la Rambla Concepción del Uruguay no rige retiro frontal.

Para el tramo comprendido entre la Rambla Concepción del Uruguay y la Avda. Parque Arq. Eugenio Baroffio (acera sur) y la calle José Ordeig (acera norte) rigen 10 metros de retiro frontal.

FOS Rige el factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa. Para el tramo comprendido entre la Avda. Parque Arq. Eugenio Baroffio (acera sur) y la calle José Ordeig (acera norte) hasta el Arroyo Carrasco, rige Régimen Patrimonial, correspondiéndole la normativa establecida para el área o tramo de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco - Punta Gorda. (Artículos D.223.272.35 al D.223.272.42.2).

Uso del Suelo. En el tramo entre el Bv. General Artigas y el Bv. José Batlle y Ordóñez el uso preferente es polifuncional, donde se priorizan las actividades comerciales y de servicios. En el tramo comprendido entre el Bv. José Batlle y Ordóñez y el arroyo Carrasco el uso preferente es el residencial con los servicios y equipamientos complementarios, a excepción del tramo entre la Avda. Parque Eugenio Baroffio (acera sur) y la calle José Ordeig (acera norte), hasta el Arroyo Carrasco, en el cual rige Régimen Patrimonial, correspondiéndole la normativa establecida para el área o tramo de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco - Punta Gorda. (Artículos D.223.272.35 al D.223.272.42.2).

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;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;
- invasión del espacio público.

Regulación especial para el predio padrón N.º 426.233:

Para la edificación en este predio se admitirá apartarse de los parámetros antes establecidos ajustándose a las siguientes condiciones:

Altura. Altura máxima 55 metros.

Edificabilidad Máxima. 18.000 metros cuadrados excluidos los subsuelos y semi - subsuelos.

Uso del suelo. El uso preferente es el residencial (vivienda, oficina, escritorio), y el de los siguientes servicios: comercio, hospedaje, servicios administrativos, alimentación, sala de convenciones y congresos.

Aprobación del proyecto. Previamente a la solicitud del correspondiente Permiso de Construcción, el proyecto arquitectónico deberá contar con la aprobación de la oficina competente.

Artículo 4.º - Sustituir el texto del artículo D.223.221 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.221 del Plan Montevideo aprobado por Decreto N.º 28.242 de fecha 16 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 1.º del Decreto N.º 32.684 de fecha 14 de octubre de 2008, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.221.- Malvín.

Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Profundidad de la edificación.

Las edificaciones independientemente de su altura, no deben extenderse una distancia mayor del 38% de la profundidad de la manzana, medida entre las alineaciones oficiales en forma perpendicular a la alineación, en el punto medio del frente del predio, ni superar los veinticinco (25) metros. La profundidad resultante, calculada de la forma antes establecida, se debe tomar en el eje del predio a partir de la línea de edificación y se limitará en el punto resultante por una línea paralela al frente o al fondo del predio. En aquellos casos que

en el área diferenciada Malvín en Régimen General de Suelo, se establezca que aplica el artículo D. 223.165, corresponde utilizar la presente definición de Profundidad de la edificación.

En el resto del predio se admite alcanzar el FOS vigente con construcciones que no superen la altura de los tres (3) metros.

En situaciones particulares de geometría del predio o de la manzana, la profundidad máxima de la edificación la resolverá la oficina competente, tomando en consideración la ocupación del resto de la manzana y que la edificabilidad del predio no resulte seriamente afectada.

A partir de la profundidad máxima, se admitirá la construcción de balcones con saliente máxima de uno con veinte (1,20) metros.

Cuando se trate de predios esquina de superficie mayor a mil (1.000) metros cuadrados, la profundidad máxima de la edificación la resolverá la oficina competente, tomando en consideración la conformación y ocupación de la manzana siempre que no supere la edificabilidad máxima correspondiente al predio aplicando la profundidad establecida en el presente artículo.

Las disposiciones del presente artículo no aplican en los predios esquina con superficies de hasta mil (1.000) metros cuadrados, ni cuando la mayor altura se obtenga por la aplicación del régimen de acordamiento en altura, ni cuando la profundidad de la manzana sea menor o igual a cincuenta (50) metros.

Zonificación y Alturas. (ver lámina O-03)

Se establece en el área diferenciada Malvín, las siguientes categorías a los efectos de su ordenación: A) Subzonas, B) Tramos y calles diferenciadas y C) Manzanas y predios especiales.

A) Subzonas

A.1) "La Isla":

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 N.º 5397 y N.º 5350, excepto los predios ex padrones N.º 96650 y N.º 187511 frentistas a la Rambla Concepción del Uruguay, rige altura máxima de 16,50 metros. Se admitirá superar esa altura cuando se realice basamento cerrado o calado de 16,50 metros de altura. Sobre este volumen se admitirá que el edificio se eleve hasta alcanzar 37 metros de altura máxima, 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 predios ex padrones N.º 147207 y N.º 147200, linderos por las calles Valencia y Tres Cerros rige altura máxima de 13,50 metros, admitiéndose alcanzar 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, tomada la misma desde el nivel de planta baja.

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

a) construir 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) realizar basamento cerrado o calado de 9 metros de altura máxima. Sobre este volumen se admitirá que el edificio alcance 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.

4) para los predios ubicados al Este de la Rambla Concepción del Uruguay, incluidos ambos frentes de la misma, rige altura máxima de 9 metros, admitiéndose alcanzar hasta 37 metros de altura máxima, únicamente cuando se realicen edificios exentos desde el nivel de planta baja y separados de todas las divisorias $1/5$ de su altura, tomada la misma desde el nivel de planta baja. Si en los predios linderos hay 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.

A.II) Subzona noreste:

Para los predios comprendidos dentro de la subzona noreste, delimitada por Avenida General Fructuoso Rivera, Avenida Enrique Legrand, Almirón, General Andrés Gómez, Avenida Italia, Parque Baroffio, no rige restricción en cuanto a la profundidad de las edificaciones, siempre que la construcción no supere los 7 metros de altura. Se admite optar por altura máxima de 9 metros, si se respeta la profundidad de la edificación de acuerdo a la definición dada por el presente artículo.

A.III) Subzona "Malvín Viejo":

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación deberán ser objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de demolición, reforma o ampliación de edificios anteriores al año 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Departamental incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

Avenida 18 de Diciembre (ambos frentes, excluido el padrón N.º 146875 perteneciente a la manzana catastral N.º 6834), Avenida General Fructuoso Rivera (ambos frentes), Parque Arq. Eugenio Baroffio, calle Aconcagua, calle Dr. Alejandro Gallinal, Rambla O'Higgins.

Tratándose de padrones que se encuentran dentro del área anteriormente descrita, se debe 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 al año 1940.

Para esta subzona rige altura máxima de 7 metros.

Rige gálibo solamente en el caso de ampliaciones en edificaciones individuales.

No se admiten obras de coronamiento cerrado.

A.IV) Subzona Noroeste:

Para el área delimitada por Dalmiro Costa (ambos frentes), Yacabú (ambos frentes), Samuel Blixen (ambos frentes), Santana (ambos frentes), Avenida Italia (excluida), Francisco Solano López (excluida), rige altura máxima 9 metros. Se admite superar dicha altura hasta alcanzar 16 metros, si la totalidad del volumen edificado se retira 3 metros de las divisorias laterales.

A.V) Subzona general predominante:

Es el área predominante de Malvín donde rige altura máxima 9 metros, excluyendo las subzonas mencionadas, así como las categorías B) tramos y calles diferenciadas, y C) manzanas y padrones especiales.

B) Tramos y calles diferenciadas

B.I) Mariscal Solano López:

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

B.II) Rambla Naciones Unidas: (Rambla República de Chile y Rambla O'Higgins)

Para los predios frentistas a la Rambla Naciones Unidas (Rambla República de Chile y Rambla O'Higgins) rige:

1) en el predio padrón N.º 117408, se admitirá superar la altura máxima vigente hasta alcanzar los 16,50 metros, con pago de 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:

En los predios padrones N.º 417249 y N.º 417196 rige altura máxima de 28 metros.

En los predios padrón N.º 117448 y ex padrón N.º 425943, se admitirá superar la altura máxima vigente hasta alcanzar los 31 metros, con pago de 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 Ámsterdam:

En el predio ex padrón N.º 117458, se admitirá superar la altura máxima vigente hasta alcanzar la altura determinada por el plano límite superior del edificio existente en el predio padrón N.º 147873. 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 admitirá construir gálibo en las condiciones previstas en la normativa general. Corresponde pago de 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.

En el predio ex padrón N.º 117457, se admitirá superar la altura máxima vigente hasta alcanzar la altura determinada por el plano límite superior del edificio existente en el predio padrón N.º 147873. 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 admitirá construir un piso más de altura máxima 3 metros, retirado 3 metros del plano de fachada y de la divisoria Este.

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

En el predio padrón N.° 147873, rige la altura del edificio existente aprobada según Permiso de Construcción N.° 125.169 del 12 de diciembre de 1972, admitiéndose construir un piso más de altura máxima 3 metros, retirado 3 metros del plano de fachada y de las divisorias, con pago de compensación urbana por mayor aprovechamiento.

En el predio ex padrón N.° 147872 rige una envolvente delimitada por una altura máxima de 31 metros y acordamiento con la altura vigente para los predios linderos.

En el predio ex padrón N.° 147871 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.

En el predio padrón N.°104955 (Colonia de Vacaciones Marítima del Consejo de Educación Primaria), se debe mantener las características actuales de la edificación existente, según Decreto N.° 25.290 del 24 de octubre de 1991.

En el predio padrón N.° 104956, las construcciones deben respetar lo siguiente:

- a) retiro lateral de 15 metros de la divisoria Oeste hasta una profundidad de 40 metros medidos sobre dicha divisoria;
- b) retiro lateral de 3 metros de la divisoria oeste a partir de los 40 metros de profundidad;
- c) la obligatoriedad de arrimarse con las construcciones hasta la divisoria Este;
- d) altura máxima de 31 metros, medidos a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente del predio padrón N.° 104957, por la Rambla República de Chile.

En los predios padrones N.° 161080, N.° 410814, N.° 418993 y N.° 104957 rige altura máxima de 31 metros medidos a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente del predio padrón N.°104957 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.° 104955, se deberá presentar anteproyecto arquitectónico del edificio ante la oficina competente de la Intendencia.

4) Tramo comprendido entre la Avenida 18 de Diciembre y la calle Dr. Alejandro Gallinal rige altura máxima de 13,50 metros más gálibo.

B.III) Calle Orinoco:

Calle Orinoco: Rige 9 metros de altura.

En 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, se permitirá 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 pago de compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente. En los predios ex padrones N.° 149419, N.° 149420, y padrones N.° 169139, N.° 61451, N.° 97938 y N.° 31622, se admitirá superar la altura vigente hasta los 11,50 metros de altura más gálibo, correspondiendo pago de compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

En el predio padrón N.° 149418, frentista a la calle Misisipi, se admitirá superar la altura vigente hasta los 11,50 metros de altura más gálibo, correspondiendo pago de compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

B.IV) Calles diferenciadas:

Se definen las siguientes calles diferenciadas: Rambla Concepción del Uruguay, Avenida General Fructuoso Rivera, Hipólito Yrigoyen, Avenida 18 de diciembre, Alejandro Gallinal, Enrique Legrand.

Para los tramos de Rambla Concepción del Uruguay entre Avenida Estanislao López y Almería al oeste-Rambla O'Higgins al este, Avenida General Fructuoso Rivera entre Francisco Solano López y Alberto Zum Felde, Hipólito Yrigoyen entre Almería y Avenida Estanislao López, Avenida 18 de diciembre entre Avenida Estanislao López y Rambla O'Higgins, Alejandro Gallinal entre Avenida Italia y Rambla O'Higgins, Enrique Legrand entre Avenida Estanislao López y Avenida General Fructuoso Rivera rige altura máxima de 13,50 metros.

En los casos donde no le corresponda retiro lateral se admite que el volumen construido pueda alcanzar las divisorias hasta los 9 metros de altura y por encima de esta altura el cuerpo superior deberá retirarse 3 metros de las divisorias.

La profundidad de la edificación es la definida al principio del presente artículo.

Rige retiro lateral según lo establecido en el Artículo D. 223.144.

B.V) Avenida Italia acera sur entre A. Gómez y Arroyo del Molino:

Para el tramo de Avenida Italia (acera sur) entre Andrés Gómez y Arroyo del Molino rige altura de 16,50 metros, con retiros bilaterales.

La profundidad de la edificación es la definida al principio del presente artículo.

B.VI) Estanislao López acera sur entre Avenida Italia y Amazonas:

Para el tramo de Avenida Estanislao López acera sur entre Avenida Italia y Amazonas, rige altura máxima de 9 metros, admitiéndose hasta 21 metros de altura siempre que se retire de las divisorias 1/5 de su altura tomada la misma desde el nivel de planta baja.

La profundidad de la edificación es la definida al principio del presente artículo.

C) Manzanas y predios especiales

C.I) Predios padrones N.° 117406, N.° 117407, y ex N.° 158946, N.° 430487, y N.° 117459.

Se admitirá en estos predios superar la altura máxima vigente de 9 metros hasta alcanzar los 16,50 metros con pago de compensación urbana por mayor aprovechamiento respecto de aquella parte del volumen a construir que exceda al volumen máximo admitido por la normativa general vigente.

C.II) Proyecto de detalle:

Para los predios padrones N.° 427705 y N.° 427706, rige Proyecto de Detalle conocido como “Tipowato, Plaza Italia Shopping Outlet”, Decreto N.° 32.142 de fecha 12 de julio de 2007.

Retiro frontal.

Rige retiro tipo jardín.

Se admite retiro vereda en el sector frentista a locales comerciales en Planta Baja.

Rige retiro frontal de 4 metros en la calle Mariscal Solano López.

Rige retiro frontal de 5 metros en la Rambla Concepción del Uruguay y en la calle Orinoco.

Rige retiro frontal de 7 metros en la Avenida Estanislao López.

Rige retiro frontal de 7 metros con acordamiento en el área comprendida por la Avenida 18 de Diciembre (excluida), Avenida General Fructuoso Rivera (excluida), calle Dr. Alejandro Gallinal (excluida), Rambla O'Higgins (excluida).

Rigen los siguientes retiros frontales en la Rambla República de Chile entre las calles Colombes y Ámsterdam:

En el predio ex padrón N.° 117458, rige retiro frontal de 9 metros hasta 3 metros de la divisoria con el predio ex padrón N.° 117457, y de 13 metros para el resto del frente por la Rambla República de Chile.

En el predio ex padrón N.° 117457, 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.° 147873.

En el predio padrón N.° 147873, rige retiro frontal de acuerdo a la implantación del edificio existente aprobado según Permiso de Construcción N.° 125169 del 12 de diciembre de 1972.

En el predio padrón N.° 420815 rige retiro frontal de 13 metros.

En el predio padrón N.° 104956, rige retiro frontal trazado en la forma y condiciones que determine la Intendencia.

En el predio padrón N.° 161080, 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.

En el predio padrón N.° 410814, 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.

En el predio ex padrón N.° 161079, 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.

En el predio padrón N.º 104957, rige retiro frontal de 5 metros.

Obras y tratamientos admitidos en retiro frontal.

En el tramo de la Rambla República de Chile 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, se admitirá realizar rampas y escalinatas con una pendiente máxima del 2% y en el resto de la faja dentro del retiro frontal no podrá superarse el 15% de pendiente con las mismas;

b) si se construyen muros de contención que sus caras queden expuestas, se deberá 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 centímetros 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 deberá ocuparse más del 20% del retiro con superficies pavimentadas o construidas.

d) en el área de retiro frontal se admitirá ocupar el 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.

Se admitirá que las construcciones antes referidas en los literales a), b), c) y d) avancen 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.

Rige retiro lateral de acuerdo a lo establecido en el Artículo D. 223.144.

No rige retiro lateral en los siguientes predios:

- Predios frentistas a la calle Orinoco en el tramo comprendido entre las calles Missouri y Dr. Alejandro Gallinal.

- Predio padrón N.º 149418.

-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 la Avenida 18 de Diciembre, y las calles Orinoco, Rí mac y Rambla O'Higgins.

- Predio ex padrón N.º 188476, manteniendo el perfil previsto para la Avenida Italia.

En predios esquina, corresponde aplicar retiro lateral por la otra vía, en caso que para el predio lindero ubicado en la misma rija retiro lateral.

Retiro posterior.

Rige retiro posterior del 20% de la superficie del predio en los predios con FOS del 50%.

Desmante o relleno del predio.

No se admite el desmante definitivo o relleno del terreno en la zona de retiro frontal, lateral y posterior salvo para piscinas y accesos a vivienda o garaje.

FOS (Factor de Ocupación de Suelo) (ver lámina O-02)

Rige FOS de 60% para los predios ubicados al Oeste de Rambla Concepción del Uruguay y de 50% para los predios ubicados al Este de la misma.

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

Se establecen las siguientes situaciones particulares:

Rige FOS de 80% en los predios frentistas a la Rambla O'Higgins y para los edificios que alcancen una altura mayor o igual a 16,50 metros.

Rige FOS correspondiente al área libre de retiros en los predios pertenecientes a las manzanas comprendidas entre las calles Missouri, Orinoco, Dr. Alejandro Gallinal y Rambla O'Higgins.

El subsuelo y semi subsuelo computan como parte del FOS, admitiendo que las construcciones avancen por fuera de la huella correspondiente a la planta baja, en este caso la suma de las proyecciones horizontales de planta baja y subsuelo no deben superar el FOS máximo respectivo.

FOSV- (Factor de Ocupación de Suelo Verde)

El Factor de Ocupación del Suelo Verde se define como la suma de las áreas no pavimentadas a nivel del terreno, con cobertura vegetal y permeables. No se incluyen las veredas, huellas vehiculares, terrazas y pavimentos exteriores en general, además de las superficies ocupadas por las construcciones a nivel del terreno. Se expresa como un porcentaje mínimo de la superficie del predio.

Se contabiliza como área pavimentada o impermeable el área destinada a estacionamientos, aún si ésta cuenta con pavimento permeable.

Los valores de FOSV aplicables son los siguientes:

Rige FOSV de 30% en los sectores con FOS 60%

Rige FOSV de 40% en los sectores con FOS 50%

Arbolado

Factor árbol/m²: 1a/100m² (1 árbol cada 100 m² del área restante del FOS vigente)

En caso de no dar un número entero, se tomará el entero inmediato inferior.

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.

Prohibición de construcciones por debajo de cotas de riesgo

En el ámbito del área diferenciada Malvín, no se admite la construcción de locales habitables principales (dormitorios, estar, baños, cocina) de acuerdo a la definición dada por el artículo D.3311, del volumen. XV del Digesto Departamental, por debajo del mayor de los siguientes valores:

- A) el nivel dado por la cota de pavimento frente al predio, más 30 centímetros.**
- B) el nivel de la línea de propiedad del predio más 15 centímetros.**
- C) la cota de bajo riesgo en caso de estar definida.**

Para construcciones con cualquier otro destino que no sea para locales habitables principales y que queden por debajo del mayor valor de A), B) o C), para su aprobación se debe presentar un estudio profesional del riesgo de inundabilidad de las instalaciones.

Cota de bajo riesgo: la cota de bajo riesgo se define para los tramos de calle indicados en la lámina O-04. Los valores indicados refieren al Plano de Referencia Hidrométrico Provisorio (cero Wharton).

En los predios de ambas aceras con frente a las calles listadas a continuación e indicadas en la lámina O-04, las instalaciones sanitarias serán separativas. Las calles que se generen dentro de los límites indicados se consideran incluidas en los mismos. También se consideran incluidos los predios esquina si uno de sus

frentes está dentro de los límites indicados precedentemente.

Listado de calles con instalación sanitaria separativa

Asamblea entre Francisco Solano López y Resistencia: +11.50 Wh

Verdi entre Arrascaeta y Ambrosio Velazco: +8.50 Wh

Asturias entre Avenida General Fructuoso Rivera y Rambla República de Chile: +8.50 Wh

Rambla República de Chile desde Arrascaeta hasta 9 de Junio: +8.50 Wh

Arrascaeta entre Verdi y Rambla República de Chile : +8.50 Wh

Mahoma entre Arrascaeta y Ambrosio Velazco: +8.50 Wh

Rambla Concepción del Uruguay desde Avenida General Fructuoso Rivera hasta Pilcomayo: +7.00 Wh

Rambla Concepción del Uruguay desde Rambla O'Higgins hasta Pilcomayo: +6.50 Wh

Almería entre Rambla Concepción del Uruguay y Avenida 18 de Diciembre: +6.50 Wh

Pilcomayo entre Rambla Concepción del Uruguay y Avenida 18 de Diciembre: +6.50 Wh

Ramblas República de Chile y O'Higgins entre Hipólito Yrigoyen y Avenida 18 de Diciembre: +6.50 Wh

Para las restantes calles indicadas en el plano, la cota de bajo riesgo se fija en +5.50 Wh.

Situaciones Especiales

Las situaciones de controversias, dudas, o vacíos normativos serán resueltos por la oficina competente”.

Artículo 5.º - Incorporar un inciso final al artículo D.2201, Capítulo II “De las zonas, tipos y dimensiones de las veredas”, Título II “De las veredas”, Parte Legislativa, Volumen VII “Obras” del Digesto Departamental que contendrá el siguiente texto:

“A las veredas en el área diferenciada Malvín no aplican las regulaciones de materiales y dimensiones indicadas para la subzona 4b. Deben pavimentarse de 2 metros de ancho, con baldosas de cemento portland, gres o monolítico lavado, a partir de las alineaciones de las propiedades. El ancho restante se debe completar con cantero permeable. El nivel de tierra del cantero estará descendido 5 centímetros respecto al nivel de los cordones y pavimentos de vereda contiguos, a los efectos de que las aguas de lluvia queden contenidas y sean absorbidas lentamente por la tierra. Se admite cantero verde o jardín de lluvia previo asesoramiento de la oficina competente”.

Artículo 6.º - Se autoriza a la Intendencia de Montevideo a 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 7.º - Lo dispuesto en el presente decreto entrará en vigencia a los 90 días posteriores a su promulgación.

Artículo 8.º - Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

✓ Firmado electrónicamente por FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO.

✓ Firmado electrónicamente por CLAUDIO ADRIÁN VISILLAC CAPOTTE.

Tema:
PROMULGACIONES DE DECRETO

Resumen :
PROMULGACIÓN. SE HACE CONSTAR QUE EL DECRETO N° 39.045 POR EL CUAL SUSTITUYE EL TEXTO DE LOS ARTÍCULOS D.223.151, D.223.155.3, D.223.198 Y D.223.221 E INCORPORAR UN INCISO FINAL AL ARTÍCULO D.2201 QUEDÓ FICTAMENTE PROMULGADO.-

Montevideo 28 de Abril de 2025

VISTO: el Decreto N° 39.045 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 3 de abril de 2025 y recibido por este Ejecutivo el 9 de abril del mismo año por el cual de conformidad con la Resolución N° 0391/25 de 27/01/25 se dispone sustituir el texto de los artículos D.223.151, D.223.155.3, D.223.198 y D.223.221 e incorporar un inciso final al artículo D.2201;

CONSIDERANDO: lo establecido en el tercer inciso del artículo 281 de la Constitución de la República;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

1.- Hacer constar que el Decreto N° 39.045 sancionado el 3 de abril de 2025 y recibido por este Ejecutivo el 9 de abril del mismo año quedó fictamente promulgado.-

2.- Publíquese y comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, al Departamento de Desarrollo Ambiental, a las Divisiones Asesoría Jurídica y Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación a sus efectos, a la Contaduría General, 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 la constancia de publicación y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

MAURICIO EMILIO ZUNINO CANEPA, INTENDENTE DE MONTEVIDEO.-

PABLO NAZARENO BARRONE BARBOZA, SECRETARIO GENERAL.-