



Exp. N° 2024-98-02-000914

**Decreto - N° 38825**

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO**

**DECRETA:**

**Artículo 1.º - Proyecto urbano de detalle.**

**Aprobar el Proyecto Urbano de Detalle Barrio Mario Benedetti y sus correspondientes gráficos, contenidos en la actuación N.º 5 del expediente N.º 2023-4056-98-000110 y en el expediente N.º 2024-4773-98-000002.**

**Artículo 2.º - Régimen Específico y su área de aplicación.**

**Asignar el Régimen Específico de Gestión de Suelo al área delimitada por las calles: Av. Dámaso Antonio Larrañaga, la Av. José Pedro Varela, la calle Ingeniero José Serrato y la calle 20 de Febrero.**

**El Régimen Específico tendrá un plazo máximo de 10 (diez) años para el desarrollo del Proyecto Urbano de Detalle, en las condiciones expresadas en el presente decreto.**

**Artículo 3.º - Espacios públicos.**

**Se deberá contar, previo al comienzo de las obras, con el proyecto ejecutivo de los espacios públicos de todo el Proyecto Urbano de Detalle, aprobado por la División Espacios Públicos, con una mirada integral respecto de los demás acondicionamientos.**

**Artículo 4.º - Saneamiento.**

**Se deberá contar, previo al comienzo de las obras, con el proyecto ejecutivo de saneamiento aprobado por el Servicio Estudios y Proyectos de Saneamiento.**

**Artículo 5.º - Infraestructura Vial.**

**Se deberá contar, previo al comienzo de las obras frentistas a nueva vialidad, con el proyecto ejecutivo de vialidad aprobado por el Servicio Estudios y Proyectos Viales de la División Vialidad del Departamento de Movilidad, que contenga los nuevos trazados del Proyecto Urbano de Detalle.**

**Artículo 6.º - La modificación de las alineaciones, una vez entrado en vigencia el presente decreto, se hará conforme a lo establecido en el plano de alineaciones N.º 21.196, adjunto en actuación N.º 2 del expediente N.º 2024-4773-98-000002 y que es consistente con los gráficos mencionados en el artículo 1.º del presente decreto.**

**Las fracciones C y D en el Plano de Mensura identificado como P-09 y que forma parte de los gráficos mencionados en el artículo 1.º del presente decreto, están destinadas a ser libradas al uso público para la apertura de calles. Las fracciones A y B del mismo plano están destinadas a ser libradas al uso público como espacio libre.**

**Artículo 7.º - Facultar a la Intendencia de Montevideo para autorizar las modificaciones de alineaciones necesarias que surgieran**

de los ajustes derivados de los proyectos de obras civiles, previos informes favorables de las oficinas técnicas correspondientes.

**Artículo 8.º -** El desarrollo del Proyecto Urbano de Detalle se hará mediante lotes, de acuerdo al plano de mensura identificado como P-09 y que forma parte de los gráficos mencionados en el artículo 1.º del presente decreto.

**Artículo 9.º -** Para los cinco lotes numerados como 1, 2, 3, 4 y 5 en los gráficos mencionados en el artículo 1.º del presente decreto, rigen los siguientes parámetros urbanos:

**Alturas:** rige altura máxima de 19,50 metros.

**Retiro frontal:** En los lotes 1, 2 y 3 rige retiro frontal sobre Av. José Pedro Varela definido por una línea paralela al límite posterior de cada lote a una distancia de 14 metros;

**No rige retiro frontal en los lotes 4 y 5;**

**No rige retiro sobre espacios libres.**

**Tratamiento de retiro frontal:** En el retiro frontal sobre Av. José Pedro Varela rige Retiro Vereda según el numeral 1, literal b) del artículo D.223.132 del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, de modo que las áreas de vereda y retiro queden integradas, pero incluyendo vegetación y amplios sectores ajardinados en un mínimo de un 60 % (sin contar los accesos peatonales y vehiculares). El diseño de esta área debe compatibilizarse con el diseño de las veredas y espacios libres del presente Proyecto Urbano, pudiendo incluirse jardineras, luminarias, bancos y todo otro mobiliario urbano acorde, así como generar desniveles o movimientos de tierra que estén justificados en el marco de este proyecto.

Las áreas de retiro serán de uso público, integradas materialmente a los espacios públicos contiguos, no permitiéndose colocar ningún tipo de cerco en la línea de propiedad, garantizando a la población en general la accesibilidad y permanencia en dichas áreas. El tratamiento de retiro será avalado por la oficina competente.

**FOS:** 100 %;

**Uso del Suelo:** uso preferente residencial con servicios y equipamientos complementarios. Se promueve especialmente en estos lotes la localización de edificios de cooperativas de vivienda.

**Planta baja:** El nivel de piso terminado interior de planta baja debe estar como mínimo a +0.80 metros respecto del nivel 0.00 medido según la normativa vigente, en el frente de la Av. José Pedro Varela o la calle 20 de Febrero según corresponda.

La planta baja debe tener como mínimo un 40 % de su área ocupada con viviendas, pudiendo incluir en dicho porcentaje el hall de acceso al edificio. Se admitirá disponer asimismo hasta un 35 % del área para estacionamientos vehiculares y de bicicletas.

Los estacionamientos en fachadas en planta baja pueden abarcar hasta un máximo de 35 % de la longitud de cada una de las fachadas largas, incluidos los accesos. Las fachadas cortas podrán ocuparse totalmente con estacionamientos.

Se procurará la transparencia en las plantas bajas. Las fachadas de planta baja deben cumplir con un porcentaje mínimo de huecos de 50 % para el caso de las fachadas largas y de 30 % para las fachadas cortas.

El hall de los edificios, así como los locales de uso colectivo se deberán vincular visualmente con el espacio libre.

**Artículo 10 -** Para los lotes numerados como 6 y 7 en los gráficos mencionados en el artículo 1.º del presente decreto, rigen los siguientes parámetros urbanos:

**Altura:** Rige altura máxima 14,50 metros.

En el lote 7, sobre la altura de 14,50 metros, se admitirá construir hasta los 31 metros con una edificación tipo torre, en una profundidad de 18 metros medidos desde la línea de retiro frontal de la Av. Dámaso Antonio Larrañaga. Asimismo, dicha altura podrá superarse hasta alcanzar los 60 metros, pagando precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones.

**Retiro frontal:** No rige retiro frontal sobre calle proyectada de 15 metros ni sobre la calle 20 de Febrero.

Para el lote 7 rige retiro frontal sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga, de ancho variable, definido por una línea recta paralela a la divisoria con el lote 6 a una distancia de 48 metros.

**No rige retiro sobre espacio libre.**

**Retiro lateral:**

Para el lote 6 rige retiro lateral 3 metros con el lote 7.

Para el lote 7 rige retiro lateral con el lote 6, de ancho variable, definido por una línea recta que va desde los 12 metros de la

divisoria con el lote 6 medidos en la alineación sur (en el frente a calle propuesta), hasta los 30 metros de la divisoria con el lote 6 medidos en la alineación norte (en el frente al espacio libre).

**Tratamiento y ocupación de retiros:**

En el retiro frontal sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga, rige tratamiento de Retiro Vereda según el numeral 1, literal b) del artículo D.223.132 del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, de modo que haya continuidad entre los pavimentos de vereda, del espacio libre y de las zonas afectadas con retiro. Los retiros laterales y los retiros voluntarios frontales, laterales y sobre espacio libre, serán tratados como retiro frontal. El diseño de estas áreas debe compatibilizarse con el diseño de las veredas y espacios libres del Proyecto Urbano del cual forma parte, pudiendo incluirse sectores con vegetación, jardinerías, luminarias, bancos y todo otro mobiliario urbano acorde.

Las áreas de retiro serán de uso público, integradas materialmente a los espacios públicos contiguos, no permitiéndose colocar ningún tipo de cerco en la línea de propiedad, garantizando a la población en general la accesibilidad y permanencia en dichas áreas.

Podrá admitirse una ocupación de hasta el 30 % del área de estos retiros con equipamientos tipo mesas y sillas, propios de los comercios frentistas, siempre y cuando se trate de usos gastronómicos y se integren al espacio público.

El tratamiento y la ocupación de retiros serán avalados por la oficina competente.

Se admitirá ocupar totalmente en subsuelo las áreas de los predios afectadas por retiros.

**FOS:** 100% para el área libre de retiros.

**Uso del Suelo:** uso preferente residencial con servicios y equipamientos complementarios. Se admite la incorporación de usos terciarios y administrativos.

**Planta Baja:**

Se debe procurar la permeabilidad visual así como el acceso por los distintos frentes. La altura libre interior mínima de la planta baja debe ser de 3 metros.

En el lote 6 se promueve la localización de usos complementarios a la vivienda, de tipo comercial y de servicios (cultural, social, deportivo, educativo, entre otros).

En el lote 7 se promueve la localización de usos complementarios a la vivienda, especialmente instalaciones comerciales y de servicios de abastecimiento diario y ocasional para satisfacer las necesidades de las familias que se instalen, así como de la población del entorno y barrios cercanos.

Las fachadas de planta baja deben cumplir con un porcentaje mínimo de huecos de 60 % considerando las mismas de forma global, y de 20 % considerando las mismas individualmente.

**Incorporación de vegetación y criterios de sostenibilidad:**

Se debe realizar tratamiento vegetal en plantas bajas, fachadas y azoteas.

Se deben integrar principios de diseño sostenible. Para los programas residencial, alojamiento temporario y servicios administrativos se sugiere atender a los criterios de sustentabilidad ambiental según Modelo SuAmVi.

**Ochava reglamentaria**

Para el lote 6, no rige el artículo D.223.113 del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, respecto a ochava reglamentaria.

**Artículo 11 - Exoneraciones.**

Todo proyecto a desarrollarse en el lote 7, que se presente dentro de los 5 (cinco) años contados desde la promulgación del presente Decreto, estará exonerado del pago del Precio Compensatorio por Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones.

Una vez obtenido el aval de la oficina competente, se dispondrá de un plazo máximo de 6 (seis) meses para la presentación del permiso de construcción.

Una vez obtenido el permiso de construcción se dispondrá de un plazo máximo de 6 (seis) meses para realizar el inicio de obra, a partir de la fecha de aprobación del permiso de construcción.

De no cumplirse los plazos antedichos, quedará sin efecto la exoneración establecida en el presente artículo.

**Artículo 12 - Fachadas e instalaciones auxiliares.**

En todos los lotes, las fachadas deben ser tratadas como principales.

Las instalaciones auxiliares tales como tanques de agua, caja de escaleras y ascensores, instalaciones de aire acondicionado y paneles solares, deben estar integradas a la arquitectura del edificio. Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias están prohibidos de manera visible en fachadas. Es obligatorio prever las disposiciones constructivas ocultas que permitan abastecer con aire acondicionado los locales principales, ya sean de vivienda o de otros programas.

Se admitirá la construcción de cuerpos cerrados salientes y balcones según artículos D.3261 y D.3262 del Volumen XV "Planeamiento de la Edificación" del Digesto Departamental, en las fachadas que enfrenten espacios libres, siempre y cuando la distancia a la parcela más próxima sea mayor o igual a 10 metros.

#### **Artículo 13 - Saneamiento y drenaje.**

El saneamiento será separativo. En la sanitaria interna de las construcciones se tomarán las medidas necesarias para evitar retrocesos de agua desde la red pública. A su vez se deberá respetar un nivel mínimo de piso terminado de planta baja así como de acceso a subsuelos de +40 cm respecto al nivel de vereda sobre todas las veredas a las que dé cada predio, pudiendo asimismo ajustarse dicha cota en la instancia de evaluación de los proyectos por la oficina competente, de acuerdo a datos actualizados que se obtengan respecto al comportamiento hidrológico de la zona.

#### **Artículo 14 - Estacionamientos, áreas de carga y descarga.**

Para los estacionamientos rige lo establecido en los artículos D.223.348 a D.223.360 del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental.

Para los lotes 1, 2, 3, 4 y 5, rige en general lo establecido en la normativa vigente, a excepción de que para estos lotes se establece 1 sitio de estacionamiento vehicular cada 3 unidades de vivienda.

Se incorporarán al menos 30 sitios de estacionamiento de cortesía a ubicar en el espacio público próximo a los bloques de vivienda.

Para los lotes 6 y 7, además de los estacionamientos, se deberá cuidar especialmente la disposición de áreas de carga y descarga dentro del predio según las actividades que se implanten, de modo de minimizar la interferencia con el uso de las plantas bajas, y prohibiéndose el acceso a las mismas por la Av. Dámaso Antonio Larrañaga. Según la escala y alcance de las actividades, los desarrolladores deberán gestionar el correspondiente Estudio de Impacto de Tránsito.

**Artículo 15 -** Mientras no se efectivice la obra de ensanche prevista de la calle 20 de Febrero, se podrán ocupar parcialmente las áreas destinadas actualmente a aceras con los sitios de estacionamiento de cortesía mencionados en el artículo anterior, siempre y cuando se garantice, además de la adecuada circulación peatonal, el mínimo exigido de sitios de estacionamiento en las áreas no destinadas a vía pública, o se garantice la posibilidad de reorganizar su disposición a la hora de realizar la obra de ensanche.

**Artículo 16 -** Espacios públicos. Se deberá desarrollar un proyecto integral de acondicionamiento del espacio público, que abarque las áreas de espacio libre, las áreas de aceras y considere a su vez las áreas de uso público de los predios privados en cuanto a lineamientos generales. Si bien estas últimas áreas son de competencia de cada propietario, los proyectos que éstos presenten deberán estar armonizados con el proyecto de espacio público integral.

El diseño del espacio público deberá tener en cuenta los distintos programas que se desarrollen en los predios, especialmente la conformación de las plantas bajas de los bloques de vivienda, propendiendo a generar un vínculo adecuado y equilibrado en cuanto a integración y privacidad.

Para preservar el uso público y colectivo del espacio entre estos bloques, el proyecto podrá contemplar en su organización tanto la vegetación a incorporar, movimientos de suelo, taludes, pavimentos, como otros aspectos que promuevan una adecuada accesibilidad y convivencia.

#### **Artículo 17 - Evaluación de los proyectos.**

Los proyectos que se desarrollen en los predios del Proyecto Urbano de Detalle Barrio Benedetti, deberán ser evaluados entre los Departamentos de Planificación y Desarrollo Urbano, previamente al ingreso del permiso de construcción.

#### **Artículo 18 - Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones.**

Solamente será pasible de la aplicación de Precio Compensatorio por Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones, el lote 7 y de la forma prevista en el artículo 10 del presente decreto.

**Artículo 19 - Autorizar a gestionar los permisos y la habilitación parcial de las obras de cada uno de los edificios componentes del Proyecto Urbano de Detalle siguiendo los procedimientos administrativos y técnicos habituales vigentes en el momento de su presentación, previo aval de la oficina competente.**

**Artículo 20 - Lo dispuesto en el presente decreto comenzará a regir a partir de la fecha de su promulgación.**

**Artículo 21 - Comunicar.**

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**

✔ Firmado electrónicamente por **FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO.**

✔ Firmado electrónicamente por **PATRICIA SORIA PALACIOS.**

Tema:  
**PROMULGACIONES DE DECRETO**

Resumen :  
**PROMULGACIÓN-SE PROMULGA EL DECRETO N.º 38.825 SANCIONADO EL 15 DE AGOSTO DE 2024 Y SE APRUEBA EL PROYECTO URBANO DE DETALLE BARRIO MARIO BENEDETTI.-**

---

Montevideo 26 de Agosto de 2024

**VISTO:** el Decreto N° 38.825 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 15 de agosto de 2024 y recibido por este Ejecutivo el 19/08/27, por el cual de conformidad con la Resolución N° 2449/24 de 03/06/24, se aprueba el Proyecto Urbano de Detalle Barrio Mario Benedetti y sus correspondientes gráficos en las condiciones que se indican y se faculta a este Ejecutivo para autorizar las modificaciones de alineaciones necesarias que surgieran de los ajustes derivados de los proyectos de obras civiles previos informes favorables de las oficinas técnicas correspondientes, en las condiciones que se establecen y lo dispuesto en el presente decreto que comenzará a regir a partir de la fecha de su promulgación;

### **EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO**

#### **RESUELVE:**

- 1.- Promúlgase el Decreto N.º 38.825 sancionado el 15 de agosto de 2024.-
- 2.- Publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a la División Asesoría Jurídica, a las Unidades Proyecto de Alineamientos y Modificación Predial, de Gestión Territorial, 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 para proseguir con los trámites pertinentes.-

**MAURICIO EMILIO ZUNINO CANEPA, INTENDENTE DE MONTEVIDEO.-**

**OLGA BEATRIZ OTEGUI PINTOS, SECRETARIA GENERAL.-**