



JUNTA DEPARTAMENTAL  
DE MONTEVIDEO

DECRETO N° 33.292

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO:

D E C R E T A:

Artículo 1°- Sustitúyese el artículo D.204.4 del Plan Montevideo aprobado en Decreto N° 28.242 de fecha 16 de septiembre de 1998, y modificativos, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**Artículo D.204.4**

En el área del Plan Especial "Fénix"/La Aguada", rige Régimen General, excepto para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo a los que les rige Régimen Específico. Se definirán de común acuerdo a través de la Comisión Mixta de Concertación, la mejora de los espacios públicos, las disposiciones básicas de circulación y transporte, las afectaciones subterráneas permanentes a establecerse como reserva de futuro, para posibilitar el acceso por riel subterráneo hasta la Plaza Fabini por debajo de la calle Río Negro y su prolongación.

Artículo 2°- Sustitúyese el artículo D.204.5 del Plan Montevideo aprobado en Decreto N° 28.242 de fecha 16 de septiembre de 1998, y modificativos, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**Artículo D.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.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° 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 m<sup>2</sup> para las manzanas N° 532 y 539. Se exige la presentación previa de anteproyecto arquitectónico de los edificios ante la Intendencia Municipal 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 m<sup>2</sup>, 54.000 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup>.

Los anteproyectos deberán atenerse a las pautas arquitectónicas y urbanísticas establecidas. Previo al inicio de las obras deberá obtenerse la aprobación de la Intendencia Municipal 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 m<sup>2</sup>, en las manzanas Nros. 547, 561, 566, 571, 575, 579 y 584 hasta una altura máxima de 36 metros y en las manzanas Nros. 548, 555, 562, 567, 572, 576 y 580 hasta una altura máxima de 24 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.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.



## JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

---

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 3º-

Sustitúyese el artículo D.323 del Plan Montevideo aprobado en Decreto N° 28.242 de fecha 16 de septiembre de 1998, en la redacción incorporada por el Decreto N° 29.118 de fecha 6 de julio de 2000 y modificativos, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**Artículo D.323.**

**Cuadro de Compatibilidad de Actividades Industriales.**

De acuerdo a las diferentes áreas de la zonificación terciaria, a los diferentes usos preferentes de cada zona y a los parámetros establecidos en la presente norma, se realiza el siguiente Cuadro de Compatibilidad de Actividades Industriales de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Cuando se haya dispuesto que un establecimiento debe poseer zona de carga y descarga dentro del predio o reserva de espacio para carga y descarga, las mismas deberán ser autorizadas por el Servicio de Ingeniería de Tránsito.

- En las áreas bajo Régimen Patrimonial, serán de aplicación las disposiciones especiales expresamente previstas al respecto.

- Cuando una determinada actividad industrial se ajuste estrictamente a los parámetros establecidos en el presente Cuadro de Compatibilidad de Actividades Industriales, la misma se considerará compatible con la correspondiente área de uso preferente, admitiéndose en consecuencia su implantación.

- Podrá admitirse la Implantación de establecimientos industriales que no se ajusten a los parámetros establecidos en el cuadro, cuando la



Intendencia Municipal entienda que por las condicionantes de su funcionamiento y las especiales características del entorno dicha actividad pueda considerarse compatible.

		COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES				Art. D.322				
ZONIFICACION PRIMARIA	ZONIFICACION SECUNDARIA	ZONIFICACION TERCERA	POR SU DEFINICION EN LA ORDENACION	ESCALA EDILICIA Y ALCANCE DE LAS ACTIVIDADES	TOLERANCIA O COMPATIBILIDAD		Parámetros Urbanos	Parámetros Geométricos		
					Área de Carga y Descarga o Reserva de Espacio	Establecimiento			Edificación Exenta	F.O.S.
SUELO URBANO	ÁREA CENTRAL	Cardel Verde	Polifuncional	4,8 y 6	3E y 3E	4			B	
		Cardo	Polifuncional	3,4 y 4	3E, 4E y 3E	3 y 4			B	
		Barrio Sur-Palermo-Parque Rodó	Residencial	6 y 8	3E				A	
		La Concordia-Aguada-A'Beau-Ville Marías	Res. y M. Contr.	3,4 y 4	3D y 4D	3 y 4			B	
		Quilicura' A' Boca (Sector Servicios)	Polifuncional	2,8 y 4	3E y 3E	2			A	
	ÁREA COSTERA	Punta Carretera	Residencial	6						A
		Pocitos	Residencial	5 y 6	3E					A
		Parque Batlle	Residencial	6						A
		Buceo	Residencial	6 y 8	3E					A
		Mahón	Residencial	6						A
SUELO URBANO	ÁREA INTERMEDIA	Punta Grande	Residencial	6					A	
		Coronado	Residencial	6					A	
		Punta Médica-La Teja-Batubombón	Residencial	4,8 y 6	4D				A	
		Paseo Marítimo-La Teja-Batubombón	Res. y M. Contr.	3,4 y 4	3D y 4D	3			B	
		Problema-Capurro	Residencial	4,5 y 6	4D				A	
	ÁREA PERIFERICA	Las Cañadas	Residencial	6						A
		Las Cañadas	Residencial	6						A
		Las Cañadas	Residencial	6						A
		Las Cañadas	Residencial	6						A
		Las Cañadas	Residencial	6						A
SUELO URBANO	OTRAS ÁREAS URBANIZADAS	Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
		Las Cañadas	Residencial	6					A	
PLANES ESPECIALES	"PENCO" / LA AGUADA	Mixto controlado	2,5,4 y 6	3D y 4D					B	
	ENTORNO DEL PALACIO LEGISLATIVO	Polifuncional	3,4 y 6	3E, 4E y 3E	3 y 4				B	
		Residencial	6 y 8	3E					A	

D - Área de Carga y Descarga  
E - Área de Carga y Descarga o Reserva de Espacio

A - Establecimientos que no son residenciales, al instalarse en polígono  
B - Establecimientos que no son residenciales al instalarse en polígono  
C - Todos los establecimientos e instalación de los incompatibles con las áreas urbanas

Números numerados corresponden al Art. D.311 (compatibles según formato de predio)  
Números alfabéticos corresponden al Art. D.322 (escala edilicia de la actividad)

**Artículo 4°-** Autorízase a la Intendencia Municipal de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto N° 28.242 de fecha 16 de septiembre de 1998, de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

**Artículo 5°-** El presente decreto entrará en vigencia en forma inmediata a su promulgación.

**Artículo 6°-** Comuníquese.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.

CARLOS R. OTERO  
Secretario General

DARI MENDIONDO  
Presidente

Montevideo, 12 de Abril de 2010.-

**VISTO:** el Decreto N° 33.292 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 18 de marzo de 2010, y recibido por este Ejecutivo el 26 de marzo de 2010 por el cual de conformidad con la Resolución No. 280/10, de 25/01/10, se sustituyen los artículo D. 204.4, D. 204.5 y D.323 del "Plan Montevideo" aprobado por Decreto No. 28.242, de 16/9/98, que quedarán redactados de la forma que se indica; se autoriza a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, de conformidad con lo dispuesto y se establece que entrará en vigencia en forma inmediata a su promulgación;

**LA INTENDENTA DE MONTEVIDEO**

**RESUELVE:**

Promúlgase el Decreto N° 33.292, sancionado el 18 de marzo de 2010; publíquese, comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a la Asesoría Jurídica, al Equipo Técnico, Digesto y Normas Municipales, a la División Planificación Territorial y pase, por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y al Departamento de Planificación.-

**ESC. HYARA RODRIGUEZ**, Intendenta de Montevideo.-

**DR. JORGE BASSO**, Secretario General.-