



## JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETO N° 30.644

D. 30.644

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,

### DECRETA:

Artículo 1°. Modifícase el texto de los artículos D. 221 y D. 195 del "Plan Montevideo", aprobado por Decreto N° 28.242 de 16 de septiembre de 1998, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

"Artículo D. 221. Malvía. Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

**Alturas.** Para el tramo de la calle Mariscal Solano López entre Avenida Rivera y Avenida Italia, se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Para los predios comprendidos dentro de la subzona delimitada por Avenida Italia, calle Segovia, Avenida Estanislao López y calle Candalaria rige:

1) Para las manzanas 5397 y 5350, excepto los padrones Nos. 96.650 y 187.511 frentistas a la Rambla Concepción del Uruguay, rige una altura máxima de 16.50 metros. Podrá superarse esta altura cuando se realice un basamento cerrado o calado de 16.50 metros. Sobre este volumen el edificio podrá elevarse hasta alcanzar los 37 metros de altura total, 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 padrones Nos. 147.207 y 147.200 linderos por las calles Valencia y Tres Cerros rige una altura máxima de 13.50 metros, pudiendo admitirse 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.

3) Para los predios ubicados al oeste de la Rambla Concepción del Uruguay excéntrica rige una altura máxima de 9 metros. Para superar dicha altura máxima se podrá optar por:



## JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

a) ejecutar 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) podrá realizarse un basamento cerrado o calado de 9 metros de altura máxima.

Sobre este volumen el edificio podrá alcanzar los 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 una 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. De existir en los predios linderos edificaciones sobre 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, 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 antes mencionados la separación del  $1/5$  de las divisorias será siempre mayor o igual a tres metros.

Para los predios frentistas a la Rambla Naciones Unidas rige:

1) entre las calles 9 de Junio y Colombres, padrones Nos. 117.452, 117.453 y 117.454 una altura máxima de 28 metros.

2) entre las calles Colombres y Ámsterdam:

a) Padrón N° 147.872 rige una envolvente delimitada por una altura máxima de 31 metros y acordamiento con la altura vigente para los predios linderos.

b) Padrón N° 147.871 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.

c) Padrón N° 104.955 (Colonia de Vacaciones Marítima del Consejo de Educación Primaria) debe mantener las características actuales de la edificación existente, según Decreto N° 25.290 del 24 de octubre de 1991.

d) Padrón N° 104.956, las construcciones deben respetar:



## JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

un retiro lateral de 15 metros de la divisoria oeste hasta una profundidad de 40 metros medidos sobre dicha divisoria;

.retiro lateral de 3 metros de la divisoria oeste a partir de los 40 metros de profundidad;

.obligatoriedad de arrimarse con las construcciones hasta la divisoria este;

.altura máxima de 31 metros, medidos a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente del predio padrón N° 104.957, por la Rambla República de Chile.

e) Padrones Nos. 161.080, 410.814, 161.079 y 104.957 rige una altura máxima de 31 metros medidos a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente del predio padrón N° 104.957 por la Rambla República de Chile. Para estos cuatro padrones no rigen retiros laterales.

Para padrones reglamentados en los literales a), b), d) y e) deberá presentarse anteproyecto arquitectónico del edificio ante la repartición competente de la Intendencia Municipal.

3) entre las calles 18 de Diciembre y Dr. Alejandro Gallinal rige una altura máxima de 13,50 metros más gálibo.

Retiro frontal. Rige:

.Rambla Concepción del Uruguay: retiro frontal de 5 metros.

.Calle Orinoco: retiro frontal de 5 metros.

.Área comprendida por la calle 18 de Diciembre (excluida), Avenida General Rivera (excluida), calle Dr. Alejandro Gallinal (excluida), Rambla Naciones Unidas (excluida) retiro frontal de 7 metros con acuerdo.

.Calle Mariscal Estanislao López: retiro frontal de 4 metros.

.Avenida Estanislao López: retiro frontal de 7 metros.

.Rambla Naciones Unidas: además de los indicados anteriormente en la Sección II para el estructurador, se establece para los predios rentistas: la rambla entre las calles Colomes y Amsterdam un retiro frontal de 13 metros, excepto los padrones Nos. 104.956, 161.089, 410.814, 161.079 y 104.957 próximos a la calle Amsterdam para los que se determinará de la siguiente forma: Padrón N° 104.956, rige retiro frontal trazado en la forma y condiciones que determine la Intendencia Municipal.

Padrón N° 161.080, 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.

Padrón N° 410.814, 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.

Padrón N° 161.079, rige retiro frontal de 7,65 metros a partir de la



## JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

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.

Padrón N° 104.937, rige retiro frontal de 5 metros.

Obras y tratamientos admitidos en el retiro frontal de 13 metros:

a) En el retiro frontal se deberá mantener el talud natural del terreno, quedando prohibido el desmante del mismo a excepción de un 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, podrán realizarse 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) Los muros de contención que eventualmente puedan ejecutarse y siempre que sus caras queden expuestas, deberán 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 cm. 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 podrá ocuparse más del 20% del retiro con superficies pavimentadas o construidas.

d) El área de retiro frontal podrá ocuparse en 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. Estas construcciones podrán avanzar como máximo hasta 5 metros de la alineación oficial y deberán estar como mínimo 30 cm por debajo del perfil natural del terreno.

Retiro posterior. Rige un retiro posterior del 20% de la superficie del predio únicamente para los solares con un F.O.S. del 50%.

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;



## JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

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.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados "Monumentos Históricos Nacional" o de "Bienes de Interés Municipal" incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

Calle 18 de Diciembre (ambos frentes) (excluido el padrón N° 146.875 perteneciente a la manzana catastral N° 6834),

Avenida General Rivera (ambos frentes),

Parque Arq. Eugenio Baroffio,

Calle Aconegua,

Calle Dr. Alejandro Gallinal,

Rambla O'Higgins.

Dentro del área anteriormente descripta se deberá 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 a 1940".

"Artículo D. 195. Rambla Naciones Unidas. Respecto a alturas y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes. Por las características propias de dicho estructurador, se establecerán las condiciones particulares respecto a las alturas en las respectivas áreas caracterizadas que atraviesa.

Retiro Frontal. En el tramo comprendido entre la calle Jackson y el Bulevar José Batlle y Ordóñez rige un retiro frontal de 4 metros, excepto el tramo incluido en la subzona Puerto del Buceo. En el tramo comprendido entre el Bulevar José Batlle y Ordóñez y el Parque Eugenio Baroffio (incluidos los predios frentistas de la manzana 7202) rigen 5 metros de retiro frontal, excepto el tramo entre las calles Hipólito Irigoyen y Río de la Plata para el que rigen 10 metros de retiro frontal y el tramo entre las calles Colombres y Amsterdam para el cual rige lo establecido en el artículo D. 221.



## JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

F.O.S. Rige el factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa, excepto para el tramo del Área Caracterizada Malvín. En este tramo y solamente cuando se trate de predios con alturas máximas mayores de 16 metros, podrá superarse el factor de ocupación del área hasta alcanzar un F.O.S. del 80%.

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.”

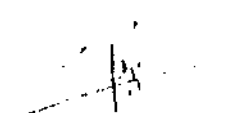
Artículo 2º.- Adécuese la cartografía respectiva del “Plan Montevideo”, aprobado por Decreto N° 28.242 de 16 de septiembre de 1998, de conformidad con las disposiciones del presente decreto.

Artículo 3º.- Lo dispuesto en el presente Decreto comenzará a regir a partir de la fecha de su promulgación.

Artículo 4º.- Comuníquese

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

  
ESC. IL GUSTAVO FERNÁNDEZ DE MEGGIO  
SECRETARIO GENERAL

  
EDUARDO BRENIA  
PRESIDENTE

Montevideo, 8 de Marzo de 2004 .-

**VISTO:** el Decreto No. 30.644 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 19 de febrero de 2004 y recibido por este Ejecutivo el día 26 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución No. 186/04, de 19/I/04, se sustituye por el que se indica, el texto de los Artículos D. 221. MALVIN, y D. 195. RAMBLA NACIONES UNIDAS, del "Plan Montevideo" aprobado por Decreto No. 28.242, de 16/9/98, referidos a alturas, retiros y F.O.S.; se adecua la cartografía respectiva del Plan Montevideo de conformidad con las disposiciones de este Decreto y se dispone que su vigencia será a partir de la presente promulgación;

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO**

**RESUELVE:**

Promúlgase; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a los Departamentos Jurídico y de Acondicionamiento Urbano, a la División Espacios Públicos y Edificaciones, al Servicio de Prensa y Comunicación, al Centro de Información Jurídica y a la Biblioteca de Jurídica y pase por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y a la Unidad Central de Planificación Municipal a sus efectos.-

**ARQ. MARIANO ARANA,** Intendente Municipal.-

**DRA. MARIA JULIA MUÑOZ,** Secretaria General .-