

DECRETO N° 35.831

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1°- Sustituir el texto del artículo D.223 del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 del 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el Decreto N° 35.113, de 12 de junio de 2014, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

**“Artículo D.223. Carrasco.** Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes.

Para la zona comprendida entre la Avenida Bolivia; Camino Carrasco; calle Salerno; línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle General Máximo Tajés; Avenida Dra. Saldún de Rodríguez; Camino Carrasco; Havre ambos frentes; Avenida Italia (excluida), desde Havre hasta Avenida Bolivia, rige:

- Altura: altura máxima 12 metros, con un máximo de 4 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.
- Retiro frontal: rige retiro frontal de 7 metros.
- FOS: 50 %. Las construcciones del cuarto nivel no podrán superar el 20 % del área del predio.
- Número máximo de unidades: 1 unidad cada 100 metros cuadrados de área de predio.

Para la zona comprendida entre las calles Havre excluida, Camino Carrasco, Arroyo Carrasco, calle Dr. Celedonio Nin y Silva, Máximo Tajés, Gral Nariño y Avenida Italia excluida y para la zona comprendida entre las calles Dr. Martínez Thedy, Arroyo Carrasco, Avda Italia excluida, rige:

- Altura: altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.
- Retiro frontal: rige retiro frontal de 7 metros.
- FOS: 35 %. Las construcciones del tercer nivel no podrán superar el 20 % del área del predio.
- Número máximo de unidades: 1 unidad cada 100 metros cuadrados de área de predio.

Para toda el área caracterizada de Carrasco rige:

Retiro frontal: rige lo establecido en los planos correspondientes. Para el Camino Carrasco, desde la Avenida Bolivia hasta el Arroyo Carrasco (acera sur), rige retiro frontal de 10 metros.

Tratamiento de retiro frontal. Rige retiro jardín.

- Retiro lateral: rige retiro lateral en las condiciones previstas en el artículo D.144.

Cuando exista afectación de retiro unilateral, deberá estar orientado según la situación de los linderos, evitando la presencia de medianeras vistas.

Construcciones admitidas en retiro lateral. Se distinguen dos situaciones:

1.- Predios afectados por retiro posterior.

En el área de retiro lateral sólo se autorizará la construcción de cocheras y pérgolas con frente y contrafrente calado, las que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Distarán por lo menos 4 metros de retiro frontal.
- Longitud máxima de la cochera: 12 metros.
- Superficie máxima: 36 m<sup>2</sup>, no pudiendo superar el 25 % del área afectada por retiros laterales.

- Podrán implantarse parrilleros abiertos en tanto disten por lo menos 10 metros de la línea del retiro frontal.

2.- Predios no afectados por retiro posterior.

Cuando se trate de predios esquina, afectados únicamente por retiro lateral, ya sea en uno o ambos frentes; predios no pasantes que por sus dimensiones no se encuentren afectados por retiro posterior; y predios pasantes cuya distancia entre frentes sea menor o igual a 50 metros medidos en la divisoria menor; se autorizará la ocupación parcial de las áreas afectadas por retiros laterales con construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados) y otras construcciones similares, ajustadas a las siguientes condiciones:

- Distarán por lo menos 4 metros de la línea del retiro frontal vigente.

- Superficie máxima: 25 % del área afectada por retiros laterales, admitiéndose en cualquier caso una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>.

Además de las construcciones admitidas para los casos 1 y 2, y en ambas situaciones, se admitirá en retiro lateral la construcción de pérgolas, vigas, losetas y otros elementos arquitectónicos similares. En ningún caso el porcentaje de huecos de estas construcciones en su proyección horizontal será inferior al 70 % del desarrollo total de las mismas, ni los elementos que las integran podrán tener individualmente un ancho mayor a 50 centímetros. Para la implantación de estas construcciones no rige la exigencia del retiro de 4 metros desde la línea de retiro frontal, ni se computarán como superficie edificada.

En ningún caso las construcciones que ocupen retiro lateral podrán superar los 3 metros de altura sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 metros, no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 metros.

Retiro posterior. Rige retiro posterior del 20 % en las condiciones previstas en la norma general.

Uso del suelo. El uso preferente de toda el área caracterizada es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios. Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

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.

Quedan excluidas de lo dispuesto precedentemente las áreas incorporadas al suelo urbano en el área caracterizada "Carrasco" (Decreto N° 29.471 de 17 de mayo de 2001, concordantes y modificativos), las cuales se regirán por las disposiciones especiales establecidas en dichos decretos.

#### Artículo 2º-

Sustituir el texto del artículo D.272.40.1 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N° 28.242 del 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el Decreto N° 35.113, de 12 de junio de 2014, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

#### Artículo D.272.40.1. Parámetros urbanos. Edificación colectiva.

Zona 1A.- Únicamente se admitirá edificación colectiva previo análisis de la oficina competente, tomándolo como regulación de catálogo y considerando como tramos protegidos todos los que integran esta zona. Para las zonas 1B; 1Ca; 1Cb; y 2A (a excepción de las carpetas catastrales N° 3109, 3107, 3108 y 3112) y 2B; rige:

Frente mínimo del predio: 27 metros.  
Altura: altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.  
Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.  
Retiro lateral: rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.  
Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.  
FOS: 25 %, en subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.  
El área máxima a construir en el tercer nivel no podrá superar el 10% del área del predio.  
Número de unidades máximo: 1 unidad cada 300 m<sup>2</sup> de superficie del predio.  
Para las manzanas catastrales N<sup>os</sup>. 3109, 3107, 3108 y 3112, rige:  
1- Predios frentistas a las calles Mar Ártico y Mar Antártico:  
Frente mínimo del predio: 27 metros.  
Altura: altura máxima 4 metros. En predios pasantes dicha altura podrá extenderse en una profundidad máxima de 2/3 de la distancia comprendida entre líneas de edificación.  
Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.  
Retiro lateral: rige retiro bilateral de 5 metros.  
Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.  
FOS: 50 %, en subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.  
Número máximo de unidades: 1 unidad cada 150 metros cuadrados de área de predio.  
2- Predios frentistas a la Rambla República de México:  
Frente mínimo del predio: 27 metros.  
Altura: altura máxima 9 metros. En predios pasantes dicha altura podrá extenderse en una profundidad máxima de 1/3 del largo del predio, medidos entre líneas de edificación.  
Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.  
Retiro lateral: rige retiro bilateral de 5 metros.  
Retiro posterior: Rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.  
FOS: 50 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.  
Número máximo de unidades: 1 unidad cada 150 m<sup>2</sup> de área de predio.  
Para las zonas 3A y 3B rige:  
Frente mínimo del predio: 27 metros.  
Altura: altura máxima 12 metros, con un máximo de 4 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.  
Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.  
Retiro lateral: rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.  
Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.  
FOS: 35 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio. El área máxima a construir en el cuarto nivel no podrá superar el 10% del área del predio.  
Número máximo de unidades: Para la zona 3A rige 1 unidad cada 150 m<sup>2</sup> de área de predio y para la zona 3B rige 1 unidad cada 200 m<sup>2</sup> de área de predio.  
Para la zona 1D rige:  
Frente mínimo del predio: 27 metros.  
Altura: altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.  
Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.  
Retiro lateral: rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.  
Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.  
FOS: 35 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.  
El área máxima a construir en el cuarto nivel no podrá superar el 10 % del área del predio.  
Número máximo de unidades: 1 unidad cada 150 m<sup>2</sup> de área de predio.

**Artículo 3º-** Derogar los artículos D.222.1, D.222.2 y D.222.3, y los artículos D.223.1, D.223.2, D.223.3, D.223.4, D.223.5 y D.223.6 del Plan Montevideo, aprobado

por Decreto N° 28.242 del 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por los artículos 4° y 5° del Decreto N° 33.400 del 10 de junio de 2010 promulgado por Resolución N° 2779/10 del 28 de junio de 2010, respectivamente.

Artículo 4°- Comunicar.

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,  
A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.**

**CARLOS OTERO**  
Secretario General

**MARIANA FELÁRTIGAS**  
Primera Vicepresidenta

Montevideo, 7 de Marzo de 2016.-

**VISTO:** el Decreto N° 35.831 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 18 de febrero de 2016 y recibido por este Ejecutivo el 29 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución N° 5010/15 de 26/10/15, se sustituye el texto de los artículos D.223 y D.272.40.1, del Plan Montevideo, aprobados por el Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el Decreto N° 35.113 de 12 de junio de 2014, los que quedarán redactados de la manera que se establece; y se derogan los artículos D.222.1, D.222.2 y D.222.3, D.223.1, D.223.2, D.223.3, D.223.4, D.223.5 y D.223.6 del citado Plan en la redacción dada por los artículos 4° y 5° del Decreto N° 33.400 de 10 de junio de 2010 promulgado por Resolución N° 2779/10 de 28 de junio de 2010, respectivamente;

**EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO**

**RESUELVE:**

Promúlgase el Decreto N° 35.831 sancionado el 18 de febrero de 2016; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a todos los Municipios, a todos los Departamentos, a las Divisiones Asesoría Jurídica, Información y Comunicación, Planificación Territorial, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica y pase, por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y al Departamento de Planificación para proseguir con los trámites pertinentes.-

**ING. DANIEL MARTINEZ**, Intendente de Montevideo.-

**FERNANDO NOPITSCH**, Secretario General.-