



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO



Año de la Democracia
NUNCA MÁS TERRORISMO DE ESTADO

Exp. N° 2023-98-02-000989

Decreto - N° 38568

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1.º - Sustituir el artículo D.223.130 de la Sección I “Retiro frontal”, Capítulo I “Condiciones de ocupación del suelo”, Título IV “De las normas de Régimen General en Suelo Urbano”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.130 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N.º 28.242, de fecha 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 2.º del Decreto N.º 37.508, del fecha 27 de agosto de 2020, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.130.- Retiro Frontal con acordamiento en planta.

El acordamiento en planta es de aplicación optativa y únicamente en aquellas zonas donde se establezca expresamente.

El retiro frontal con acordamiento en planta, aplica cuando el o los edificios linderos se encuentran implantados total o parcialmente en el retiro frontal vigente y sobre la medianera o divisoria o retirados de ella una distancia menor o igual a un (1) metro.

En caso de optar por el retiro frontal con acordamiento en planta, las construcciones pueden enmarcarse dentro de las líneas de edificación que surjan del trazado previsto, no exigiéndose que las mismas se mantengan en forma continua sobre dicha línea.

Se distinguen los siguientes casos:

1.- En predios esquina:

El acordamiento en planta se aplica en forma independiente por cada frente, considerando la implantación del edificio lindero de la siguiente forma:

a) si solo uno de los linderos se encuentra implantado total o parcialmente en el retiro frontal vigente, la línea de edificación por esa vía será la de la fachada del edificio lindero que genera el acordamiento, hasta la intersección de la prolongación con la línea de edificación del retiro frontal vigente por el otro frente, y;

b) si ambos linderos están implantados total o parcialmente en el retiro frontal vigente, las líneas de edificación serán las de las fachadas de las construcciones linderas que generan el acordamiento, hasta la intersección de sus prolongaciones.

En todos los casos la altura de las construcciones en la zona del acordamiento en retiro frontal, no deben superar más de un (1) metro la altura de las construcciones linderas.

En caso de tratarse de linderos con alturas diferentes, la mayor altura podrá extenderse como máximo hasta tres (3) metros del eje medianero del lindero más bajo.

Cuando la altura del edificio a construir supere la altura de los linderos, luego de realizado el acordamiento establecido anteriormente, las construcciones que se realicen por encima de éstas deben respetar el retiro frontal vigente.

2.- En predios no esquineros:

a) linderos construidos sobre una misma línea de edificación: las construcciones pueden enmarcarse dentro de la misma línea de edificación de sus linderos a lo largo de todo el frente, y;

b) linderos construidos sobre distintas líneas de edificación: las construcciones pueden enmarcarse dentro de ambas líneas de edificación, acordándose hasta un mínimo de tres (3) metros de ambos ejes medianeros.”.

Artículo 2.º - Sustituir el artículo D.223.161 de la Sección II “Alturas y coronamientos”, Capítulo II “Alturas, coronamientos y acordamientos”, Título IV “De las normas de régimen general en suelo urbano”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.161 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N.º 28.242 de fecha 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 14 del Decreto N.º 37.508 del fecha 27 de agosto de 2020, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.161. Determinación de altura de las construcciones en predios con frentes a diferentes calles.

1) Predios con frentes a calles donde rigen alturas diferentes.

Se aplican las disposiciones siguientes:

A. en predios esquina

a) si la distancia entre la intersección de las líneas de edificación y la divisoria sobre la calle en que rige menor altura es menor o igual a quince (15) metros, se admite que la altura mayor se extienda en la totalidad del predio, y;

b) si la distancia entre la intersección de las líneas de edificación y la divisoria sobre la calle en que rige menor altura es mayor a quince (15) metros la mayor altura máxima u obligatoria permitida, podrá extenderse hasta una distancia máxima de veinte (20) metros medidos desde la intersección de las prolongaciones de las líneas de edificación, debiendo retirarse como mínimo una distancia de tres (3) metros del predio lindero. A partir de ese punto se descenderá hasta alcanzar la altura menor vigente o hasta la altura del lindero en caso que éste la supere.

Si las dimensiones del predio lo admiten, a partir de la distancia de veinte (20) metros antes indicada y hasta una distancia máxima de cuarenta (40) metros, medidos en la misma forma que la establecida anteriormente, el volumen elevado estará definido por una altura intermedia determinada por la altura máxima u obligatoria menos dos (2) plantas o niveles, hasta una distancia mínima de cinco (5) metros del predio lindero, excluidos los balcones. A partir de ese punto se descenderá hasta alcanzar la altura menor vigente o hasta la altura del lindero en caso que éste la supere.

B. en predios no esquineros

a) Para construcciones en predios donde rigen alturas máximas de hasta trece con cincuenta (13,50) metros por ambas calles, la altura mayor admitida podrá extenderse hasta un máximo de dos tercios (2/3) de la profundidad del predio, la cual se tomará sobre el eje del mismo y se limitará por una línea paralela a cualquiera de las alineaciones (ver casos 1 y 2 en los gráficos anexados);

b) Para construcciones en predios donde rige una altura mayor a trece con cincuenta (13,50) metros por ambas calles, la altura mayor admitida podrá extenderse hasta un máximo de dos tercios (2/3) de la profundidad del predio, la cual se tomará sobre el eje del mismo y se limitará por una línea paralela a cualquiera de las alineaciones rigiendo además una limitación en su profundidad de treinta (30) metros tomados a partir de la línea de edificación. En el resto del predio se admitirá alcanzar el FOS reglamentario con construcciones que no superen los nueve (9) metros de altura, admitiéndose sobre ésta únicamente barandas, obras auxiliares y obras de coronamiento abierto (ver casos 3 al 6 en los gráficos anexados), y;

c) Para construcciones en predios donde rige una altura mayor a trece con cincuenta (13,50) metros por una calle y una altura de hasta trece con cincuenta (13,50) metros por la otra calle, la altura mayor admitida podrá extenderse hasta un máximo de dos tercios (2/3) de la profundidad del predio, la cual se tomará sobre el eje del mismo y se limitará por una línea paralela a cualquiera de las alineaciones rigiendo además una limitación en su profundidad de treinta (30) metros tomados a partir de la línea de edificación. En el resto del predio se admitirá alcanzar el FOS reglamentario con construcciones con la altura menor vigente correspondiente a la otra calle (ver casos 7 y 8 en los gráficos anexados).

Para el caso de edificios con basamento la limitación en profundidad se tomará a partir del plano frontal del volumen alto, excluido el basamento.

Cuando se trate de predios cuya configuración no permita la correcta aplicación de lo establecido anteriormente, la oficina competente determinará el trazado de la línea límite de la altura mayor.

2) Predios con frentes a calles donde rigen las mismas alturas.

Se aplican las disposiciones siguientes:

A. en predios esquina

Si el predio tiene frentes a calles en las que rigen las mismas alturas, se admitirá que la altura vigente se tome sobre cualquiera de las vías. Cuando resulten diferencias de nivel por ambas calles que impliquen ganancia de un piso, el volumen de la edificación se resolverá en la forma establecida en el numeral 1) literal A del presente artículo.

B. en predios no esquineros

Si el predio tiene frentes a más de una calle en las que rigen las mismas alturas, éstas se tomarán en forma independiente por cada una de las calles, de acuerdo a lo establecido en el artículo D.223.160 del Volumen IV del Digesto Departamental.

Si las alturas resultantes tomadas por las diferentes calles alcanzan distintos niveles, la altura máxima admitida para la edificación se resolverá en la forma establecida en el numeral 1) literal B del presente artículo.

Para el caso de edificios con basamento la limitación en profundidad se tomará a partir del plano frontal del volumen alto, excluido el basamento.

Cuando se trate de predios cuya configuración no permita la correcta aplicación de lo establecido anteriormente, la oficina competente determinará el trazado de la línea límite de la altura mayor.”.

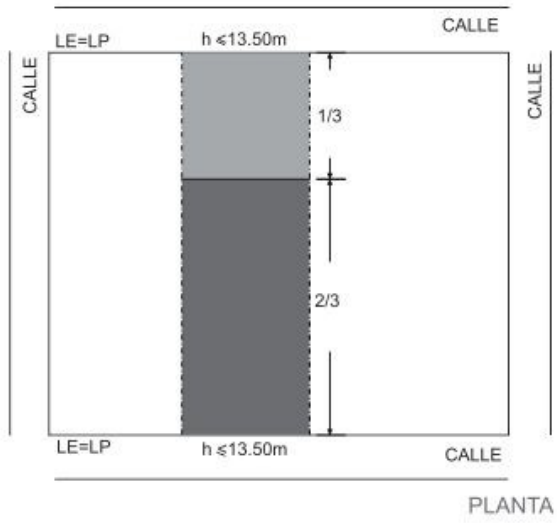
Artículo 3.º - Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.

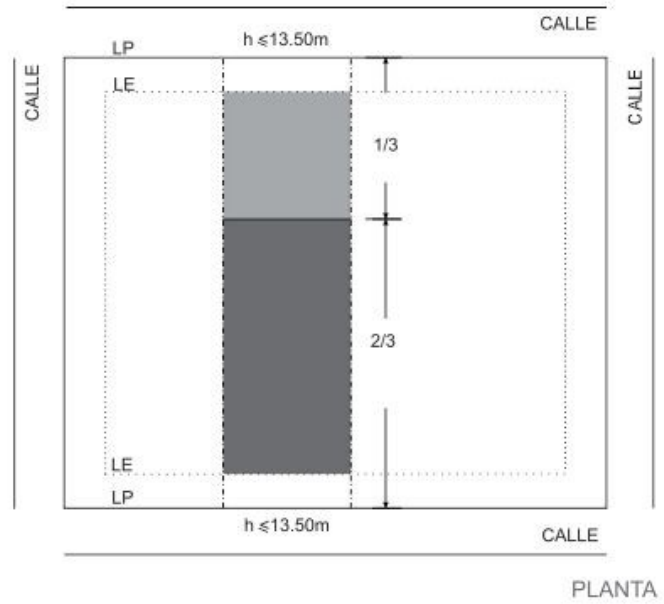
✔ Firmado electrónicamente por **FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO**.

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

Caso 1: LP=LE



Caso 2: LP≠LE



REFERENCIAS:

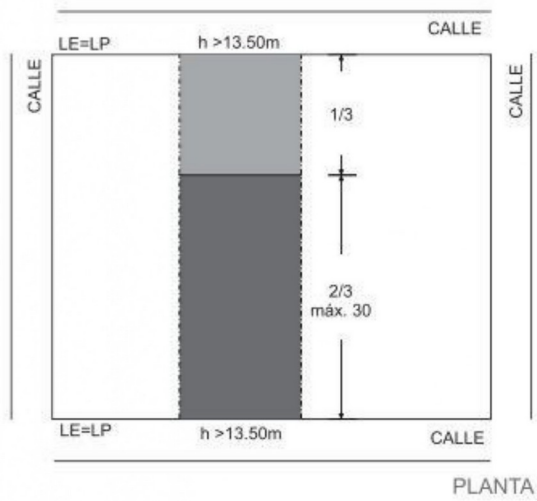
■ Mayor altura

■ Menor altura

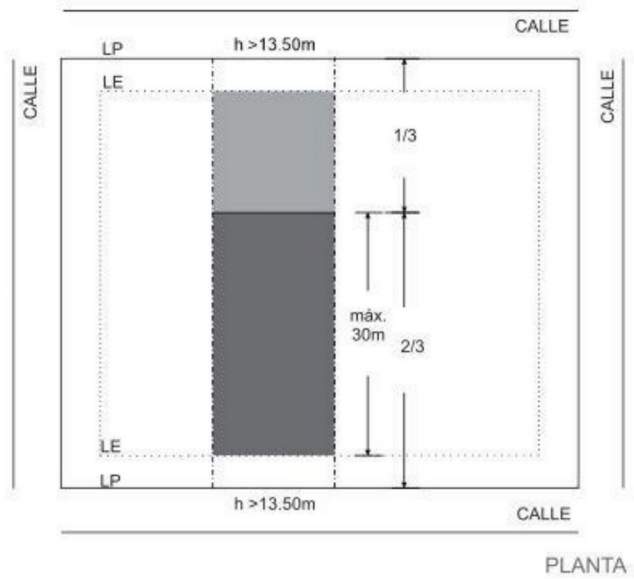
LP: Línea de propiedad

LE: Línea de edificación

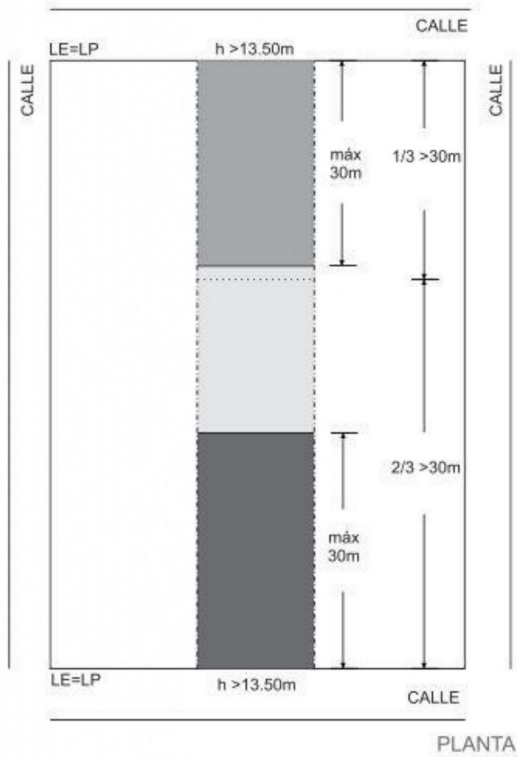
Caso 3: LP=LE



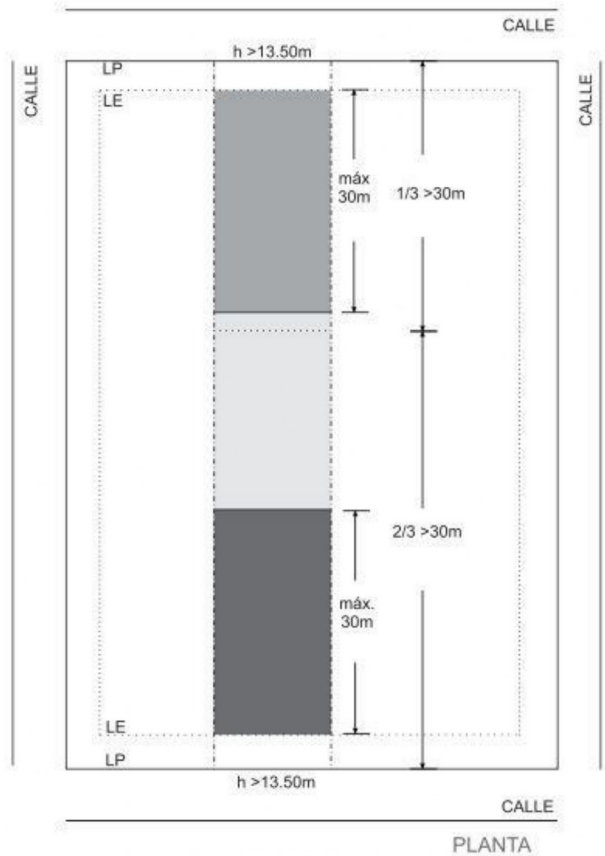
Caso 4: LP≠LE



Caso 5: LP=LE



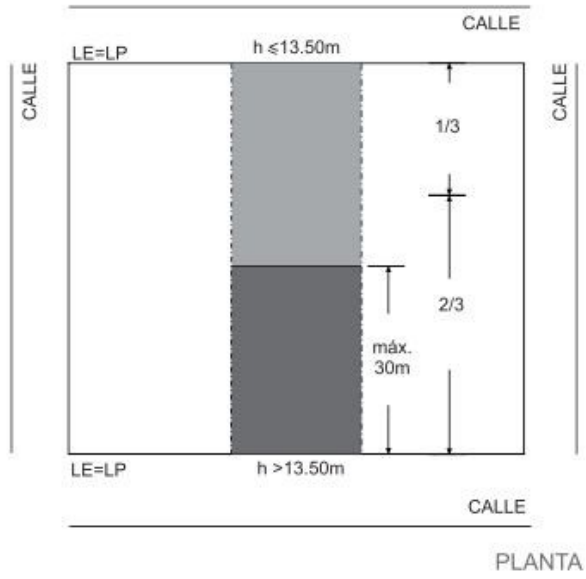
Caso 6: LP≠LE



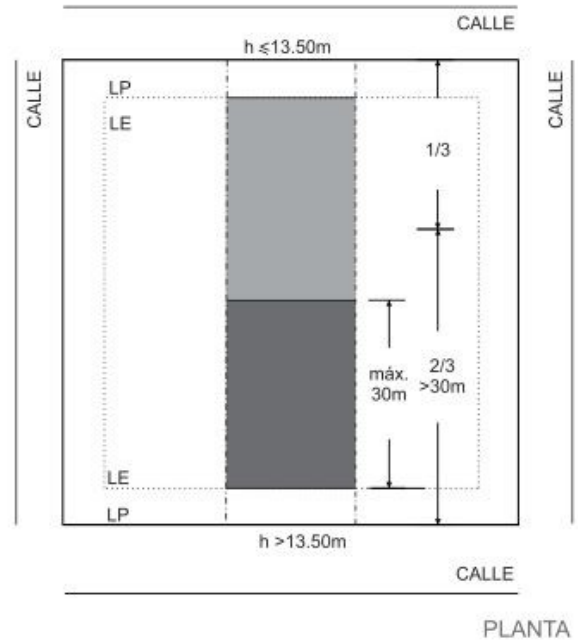
REFERENCIAS:

- Mayor altura
- Menor altura
- Máx 9.00m
- LP:** Línea de propiedad
- LE:** Línea de edificación



Caso 7: LP=LE



Caso 8: LP≠LE



REFERENCIAS:

-  Mayor altura
-  Menor altura
- LP:** Línea de propiedad
- LE:** Línea de edificación

Unidad:
SECRETARIA GENERAL
II.42

Resolución Nro.:
6234/23

Expediente Nro.:

2020-6410-98-005129

Montevideo, 26 de diciembre de 2023

VISTO: el Decreto N.º 38.568 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 14 de diciembre de 2023 y recibido por este Ejecutivo el 18 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución N.º 3800/23 de 7/8/2023, se sustituye el artículo D.223.130 de la Sección I “Retiro frontal”, Capítulo I “Condiciones de ocupación del suelo”, Título IV “De las normas de Régimen General en Suelo Urbano”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.130 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N.º 28.242 de 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 2º del Decreto N.º 37.508 de 27 de agosto de 2020 y el artículo D.223.161 de la Sección II “Alturas y coronamientos”, Capítulo II “Alturas, coronamientos y acordamientos”, Título IV “De las normas de régimen general en suelo urbano”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, correspondiente al artículo D.161 del Plan Montevideo, aprobado por el Decreto N.º 28.242 de 10 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 14º del Decreto N.º 37.508 del 27 de agosto de 2020, los cuales quedarán redactados en la manera que se indica;

LA INTENDENTA DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

- 1.- Promúlgase el Decreto N.º 38.568 sancionado el 14 de diciembre de 2023.-
- 2.- Publíquese y comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a todos los Departamentos, a las Divisiones Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación a sus efectos, Planificación Territorial, Asesoría Jurídica, a la Unidad de Normas Técnicas, 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 a sus efectos.-

Resolución comprendida en el Acuerdo Nro. 1.375/2023 Firmado por INTENDENTA DE MONTEVIDEO ANA CAROLINA COSSE GARRIDO.

Resolución comprendida en el Acuerdo Nro. 1.375/2023 Firmado por SECRETARIA GENERAL OLGA BEATRIZ OTEGUI PINTOS.