


DECRETO N° 33.527
LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,
DECRETA:

Artículo 1°- Sustitúyese el texto del Título III del Decreto N° 29.471, de fecha 17 de mayo de 2001, el que quedará redactado de la siguiente forma:

TÍTULO III

Normativa Urbana para la Unidad de Actuación N° 1 del Sector 10 definida en el Título II.

Introducción:

Numeral XXXV - Dentro del área correspondiente a la Unidad de Actuación N° 1 del Sector 10, Norte de Camino Carrasco, que fuera ampliada por el Decreto N° 33.178 de 11 de enero de 2010, regirá la Normativa Urbana que se establece en los artículos siguientes, la cual se inscribe en las Orientaciones Generales definidas en el Título I del Decreto N° 29.471 y se corresponde al contenido normativo del Régimen Específico. Aquellos sectores del territorio que ya hubiesen sido incorporados al Suelo Urbano quedarán excluidos de esta normativa. En todos aquellos aspectos de normativa urbana no definidos en el presente Decreto, regirá lo establecido en el Régimen General en el Plan de Ordenamiento Territorial (Título IV: Normas de régimen General en Suelo Urbano).

Capítulo I
Zonificación:

Numeral XXXVI - Se definen las siguientes zonas o ámbitos de ordenación para la aplicación de la normativa:

1-A: Barrio jardín en baja densidad.

Comprende toda el área del Programa de Actuación Urbanística situada al norte de la Avenida Principal hasta los límites del mismo con excepción de la correspondiente a la Zona N° 3-A.

1-B: Barrio jardín en baja densidad con admisión de usos terciarios.

Comprende toda el área del Programa de Actuación Urbanística situada al sur de la Avenida Principal con excepción de la correspondiente a la Zona 3-A.

3-A: Zona de ejes de centralidad zonal.



Comprende una faja de 120m de profundidad a ambos lados de la Avenida Principal proyectada para el Sector 10 (Numeral III) medida desde la línea que delimita la propiedad pública de la privada. Aquellos predios que resulten afectados total o parcialmente por dicha faja, se considerarán incluidos en ella en su totalidad.

5: Eje urbano-metropolitano.

Comprende los predios frentistas a Camino Carrasco en una faja de 80m. de profundidad para aquellos que se localicen al sur de dicha vía y de 120m. de profundidad para los que se localicen al norte de la misma, en las condiciones que más adelante se establecen.

Capítulo II

Amanzanamiento y Fraccionamiento

Numeral XXXVII - Para los amanzanamientos a realizarse dentro del área del Programa de Actuación Urbanística rigen las siguientes condiciones:

- Dentro de los polígonos delimitados por la estructura principal de caminos el trazado de vías locales tendrá un carácter autónomo con anchos de 17 m., admitiéndose calles de 15 m. cuando circunvalen espacios libres (perimetrales a espacios libres).
- Se autorizarán dimensiones lineales y superficiales de las manzanas superiores a los máximos del régimen general, literal a) del Artículo D.93 del Plan de Ordenamiento Territorial, en tanto reflejen condiciones particulares del sitio o del emprendimiento, y se mantenga una adecuada relación entre la longitud de las calles y el área de las manzanas.

Numeral XXXVIII - En las zonas definidas 1-A, 1-B, 3-A y 5, regirán las siguientes condiciones generales para los fraccionamientos:

Zona	Superficie mínima del solar (m ²)	Frente mínimo (m)	Fondo promedio mínimo (m)
1-A	600	15	30
1-B	600	15	30
3-A	800	18	40 *
5	1000 **	20**	50

* Si el lote tiene fondo a espacio público, la profundidad será igual que para las zonas 1-A y 1-B

** En Zona 5 para edificios de vivienda multifamiliar, edificios mixtos con comercio en planta baja, y para sedes empresariales se exigirá un mínimo de 36m. de frente y 2000 m² de superficie.

Capítulo III

Usos del Suelo

Numeral XXXIX - En la Zona 1-A se admiten los siguientes usos:

- ✓ Vivienda unifamiliar aislada (uso preferente)
- ✓ Condominios de vivienda unifamiliar



- ✓ Alojamientos temporarios: residenciales
- ✓ Comercio de abastecimiento local integrado en la edificación residencial
- ✓ Oficinas consulares y embajadas
- ✓ Equipamientos de gastronomía: restaurantes
- ✓ Equipamientos deportivos: canchas abiertas con servicios complementarios
- ✓ Equipamientos de enseñanza de nivel preescolar

En la Zona 1-B se admitirán los siguientes usos:

- ✓ Vivienda unifamiliar aislada
- ✓ Condominios de vivienda unifamiliar
- ✓ Alojamientos temporarios: residenciales y hoteles
- ✓ Comercio de abastecimiento local
- ✓ Equipamientos en el área de gastronomía
- ✓ Equipamientos deportivos: canchas abiertas con servicios complementarios
- ✓ Equipamientos de enseñanza de nivel preescolar, primaria y secundaria
- ✓ Consultorios y oficinas profesionales
- ✓ Sedes empresariales hasta 2 plantas

En la Zona 3-A se admitirán los siguientes usos:

- ✓ Vivienda unifamiliar aislada
- ✓ Condominios de vivienda unifamiliar
- ✓ Vivienda multifamiliar en altura hasta cuatro plantas
- ✓ Edificación mixta de comercio en planta baja y vivienda multifamiliar
- ✓ Alojamientos temporarios: hoteles, residenciales
- ✓ Oficinas consulares y embajadas
- ✓ Comercio de abastecimiento zonal
- ✓ Equipamientos de gastronomía: bares, restaurantes
- ✓ Sedes empresariales hasta cuatro plantas
- ✓ Consultorios y oficinas profesionales

En la Zona 5 se admitirán los siguientes usos:

- ✓ Vivienda multifamiliar en altura hasta cuatro plantas
- ✓ Sedes empresariales y edificios de oficinas en altura hasta cuatro plantas
- ✓ Edificación mixta de comercio en planta baja y vivienda multifamiliar
- ✓ Comercio de abastecimiento ocasional y supermercados, en las condiciones que se establecen más adelante.

Capítulo IV

Edificación y Espacios Libres

Numeral XL - Ocupación del suelo y Retiros: condiciones generales. Excepto en los casos definidos expresamente en los artículos siguientes, regirán las siguientes normas sobre ocupación del suelo, altura de la edificación y retiros.

En los aspectos no definidos en esta normativa, regirá lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial en el Título IV,



Capítulos 10 (Condiciones de Ocupación del Suelo) y 11 (Alturas, coronamientos y acordamientos).

Zona	Frente del lote	Altura de la edificación	Factor de ocupación del suelo (FOS)	Factor de ocupación del subsuelo (FOSS)	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior
1-A y 1-B	Mayor o igual a 15m y menor o igual a 18 m.	Hasta 2 plantas 7m.	35%	--	7m. retiro jardin	Retiro bilateral un lado de 3m y un lado de 2m.	20% de la superficie. Mínimo 8m. Máximo 15m.
1-A y 1-B	Mayor a 18m. y menor o igual a 20m.	Hasta 2 plantas 7m.	35%	--	7m. retiro jardin	Retiro bilateral de 3m.	20% de la superficie. Mínimo 8m. Máximo 15m.
1-A y 1-B	Mayor a 20m.	Hasta 2 plantas 7m.	35%	--	7m. retiro jardin	Retiro bilateral de 3m. libre de toda construcción	20% de la Superficie Mínimo 8m. Máximo 15m.
3-A	Mayor a 18m. Para vivienda multifamiliar: mínimo 36m.	Hasta 4 plantas 13m.	35%	100% del área no afectada por retiros	7m.	Retiro bilateral de 3m. libre de toda construcción	20% de la superficie. Mínimo 8m. Mínimo 12m. para 3 plantas y mínimo 16m. para 4 plantas
5	Mayor o igual a 36m.	Hasta 4 plantas 13m.	50%	100% del área no afectada por retiros	7m.	Retiro bilateral de 3m.	20% de la superficie. Mínimo 8m. Mínimo 12m. para 3 plantas y mínimo 16m. para 4 plantas.

Se admitirán estacionamientos subterráneos en edificios de vivienda multifamiliar o edificios de oficinas de dos o más plantas.

Para predios con frente mayor a 20m. y uso residencial en las Zonas 1-A y 1-B, no rige lo establecido en los Artículos D.147 y D.148 del Plan Montevideo (POT), por tanto el retiro bilateral deberá estar libre de toda construcción.

En retiro posterior rige lo establecido con carácter general en el Artículo D. 155 del Plan Montevideo.

Numeral XLI - Condominios de Viviendas Unifamiliares.



En las Zonas 1-A y 1-B se admite la construcción de más de una vivienda unifamiliar por lote, formando condominios, con las siguientes condiciones:

- a) Viviendas apareadas con fachada principal a la calle: el frente mínimo del lote será de 20m. El diseño de las viviendas deberá conformar una unidad arquitectónica.
- b) Conjuntos de 3 a 8 viviendas: el predio tendrá un frente mínimo de 36m. y se organizará con un pasaje central de acceso a las viviendas de 6m. de calzada, con retiro bilateral 3m. libre de construcciones y retiro posterior de 9m. Las viviendas se dispondrán en edificación exenta o apareada. Las viviendas mantendrán pautas de diseño comunes.
- c) El número total de unidades de vivienda admitidas resultará de dividir la superficie del lote por 300 m².

Numeral XLII - Dimensiones y morfología de la zona 3-A.

Dentro de la faja de 120 metros de profundidad establecida en el Numeral XXXVI para la zona 3-A, se definen tres bandas de 40m. de ancho cada una, identificadas como A, B y C, a partir de la faja pública de la Avenida Principal, en las que se admitirán edificios de vivienda multifamiliar de hasta 4 plantas, 3 plantas y 2 plantas respectivamente.

Numeral XLIII - Vivienda Multifamiliar.

Los edificios de vivienda multifamiliar admitidos en la Zona 3-A se regirán por las siguientes normas:

En las bandas A y B, el frente mínimo del lote será de 36m. y la profundidad promedio mínima será de 40m. En la banda C, el frente mínimo será de 36m. y la profundidad promedio mínima será de 35m. Cuando el lote tenga fondo a espacio público, la profundidad promedio mínima será equivalente a la fijada para Zona 1.

✓ En las bandas A y B se admitirán hasta 4 y 3 plantas respectivamente, con hasta 6 unidades por planta.

✓ En la banda C se admitirán hasta 2 plantas, con hasta 6 unidades por planta.

✓ En la banda C se podrán construir también conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas en un mismo lote, formando bloques de hasta 6 viviendas, admitiéndose hasta 2 plantas.

✓ Las alturas máximas serán las siguientes:

- 13m. en la banda A

- 9,50m. en la banda B

- 7m. en la banda C

✓ El desarrollo máximo de fachada de cada edificio será de 36m., pudiéndose incorporar balcones con un saliente máximo de hasta 2m. La superficie máxima por planta será de 720m².

✓ Los retiros laterales serán los siguientes:

- Edificios de hasta dos plantas: retiro bilateral de 3m. Libre de toda construcción.

- Edificios de tres plantas: retiro bilateral de 5m.

- Edificios de cuatro plantas: retiro bilateral de 6m.

✓ Los retiros posteriores mínimos serán los siguientes:

- Edificios de cuatro plantas: profundidad mínima de 16m.

- Edificios de tres plantas: profundidad mínima de 12m.

- Edificios de hasta dos plantas: profundidad mínima de 8m.

✓ Cuando el fondo del lote sea lindero con otro solar de la zona 3-A, el retiro posterior mínimo será de 12m. en todos los casos.



- ✓ Retiro frente a Espacio libre: 4m.
- ✓ El número total de unidades de vivienda admitidas resultará de dividir la superficie del lote por un factor variable en función de las tres bandas definidas, según el siguiente detalle:
 - Para la banda A se aplicará un factor de 100
 - Para la banda B, un factor de 130
 - Para la banda C un factor de 160
- ✓ La separación mínima entre bloques situados en el mismo padrón será de 8m. medidos entre los planos principales de fachada (sin considerar balcones en voladizo).
- ✓ Cada edificio multifamiliar o conjunto de viviendas unifamiliares adosadas deberá disponer de al menos una plaza de estacionamiento dentro del predio por cada unidad de vivienda.

Numeral XLIV - Vivienda Multifamiliar con o sin comercio en planta baja y Edificios para Sedes Empresariales en Zona 5.

Los edificios de este tipo admitidos en la Zona 5 se regirán por las siguientes normas:

- a) Tendrán un máximo de hasta 4 plantas, con hasta ocho unidades por planta.
- b) La altura máxima será de 13m.
- c) El desarrollo máximo de fachada de cada edificio será de 40m para la fachada mayor y la superficie máxima por planta tipo será de 800m².
- d) Regirá retiro bilateral de 3m. libre de toda construcción para edificios de hasta dos plantas; retiro bilateral de 5m. para edificios de tres plantas y retiro bilateral de 6m para edificios de cuatro plantas.
- e) En los edificios destinados a vivienda multifamiliar, el número total de unidades de vivienda admitidas resultará de dividir la superficie del lote por un factor de 100.
- f) La distancia mínima entre bloques situados en el mismo padrón será de 8m., medidos entre los planos principales de fachada (sin considerar balcones en voladizo).
- g) Cada edificio multifamiliar deberá disponer de al menos una plaza de estacionamiento dentro del predio por cada unidad de vivienda.
- h) Cada edificio destinado a sedes empresariales deberá contar como mínimo con una plaza de estacionamiento dentro del predio por cada 150m² de superficie neta de oficinas.
- i) En edificios multifamiliares de vivienda, cuando la planta baja se destine a actividades comerciales, al menos un 40% del retiro frontal deberá ser tratado como retiro-jardín, y las plazas de estacionamiento adicional que correspondan deberán ser resueltas en el interior del predio sin utilizar el área de retiro frontal para estos fines.

En cuanto a la regulación de los usos comerciales de abastecimiento ocasional en edificaciones exentas, regirán las normas generales del Plan Montevideo y las correspondientes a las Normas Complementarias de Actividades en Suelo Urbano.

Numeral XLV - Predios frentistas a Camino Carrasco que exceden la profundidad de 80m.

En el caso de aquellos solares ubicados dentro de la Zona 5, frentistas a Camino Carrasco en su acera norte, cuya profundidad supere los 80m. se establece una faja de transición entre la Zona 5 y la Zona 1-B, que tendrá hasta 40m. de profundidad adicional.



En esta faja regirán las siguientes condiciones:

- la altura de la edificación será la correspondiente a la Zona 1-B.
- el factor de ocupación del suelo, la densidad de vivienda y los retiros serán los correspondientes a Zona 5.
- se admitirán los usos previstos para Zona 1 y para Zona 5. En caso de destinarse a "comercio de abastecimiento ocasional y supermercados", las edificaciones con ese destino deberán emplazarse dentro de la faja de 80m. correspondiente a la Zona 5. En la faja de transición de 40m. no se admitirán construcciones edilicias, excepto aquellas destinadas a usos admitidos para la Zona 1, pudiendo ubicarse estacionamientos vehiculares a cielo abierto siempre que posean un tratamiento enjardinado acorde con el entorno urbano.

Numeral XLVI - Edificación Mixta de Comercio en Planta Baja y Vivienda Multifamiliar en Plantas Altas.

En Zona 3-A se admitirán edificios de planta baja comercial y hasta tres plantas altas destinadas a viviendas, los que se regirán por las siguientes normas:

- a) El frente mínimo del lote será de 36m.
- b) La altura máxima de la edificación será de 13m.
- c) El número total de plantas será igual o menor a 4, incluida la planta baja comercial.
- d) El desarrollo máximo de fachada de la edificación será de 30m.
- e) Regirá retiro bilateral mínimo de 3m. libre de edificaciones, el cual se incrementará en 1 metro por cada planta alta de edificación.
- f) El retiro posterior será de 20m.
- g) Al menos un 40% del retiro frontal deberá ser tratado como retiro-jardín en consonancia con la tipología residencial dominante.

Numeral XLVII - Locales Comerciales integrados con la Edificación Residencial.

En todas las zonas se admitirán Locales Comerciales destinados al servicio o abastecimiento local, cuya superficie edificada no supere los 50m² y se encuentren integrados con edificios destinados a vivienda desde el punto de vista espacial y formal.

Numeral XLVIII - Locales Comerciales en Edificación Exenta.

En Zona 3-A se admiten edificios destinados al comercio de abastecimiento zonal, en edificación exenta integrada a las características del entorno, con altura máxima de 7m de hasta dos plantas. En estos casos al menos un 40% del área de retiro frontal deberá ser enjardinado.

Numeral IL - Sedes Empresariales.

En las Zonas 1-B y 3-A se admitirán edificios destinados a sedes empresariales, aislados o formando conjuntos con servicios comunes. La altura máxima de la edificación será de dos plantas en la zona 1-B y de cuatro plantas en la zona 3-A.

Numeral L - Tratamiento de bordes de Equipamientos Deportivos y Centros de Enseñanza.

Los equipamientos deportivos y centros de enseñanza existente o a crearse deberán adaptarse a las características del entorno mediante el acondicionamiento paisajístico de los límites del predio



con calles y espacios públicos, y mediante el tratamiento de los límites con medios privados.

Numeral LI - Estudio circulatorio.

La autorización para la localización de usos no residenciales en las Zonas 1-A y 1-B estará sujeta a un estudio circulatorio previo, que verifique que la propuesta no genera situaciones de conflicto con el uso de las vías de acceso de acuerdo con su carácter zonal o local.

Numeral LII - Exigencia de proyecto de jardinería.

Todo permiso de construcción para obra nueva en predio baldío o ampliación de obras deberá acompañarse de un relevamiento de la forestación existente, indicando la presencia de ejemplares de interés patrimonial, y de un proyecto de acondicionamiento de jardinería y forestación en la zona de retiro frontal y lateral.

Numeral LIII - Espacios libres públicos.

Las veredas y los espacios verdes públicos, tales como plazas o parques lineales, incluidos en las urbanizaciones del PAU, se entregarán a la Intendencia de Montevideo completamente parqueados y acondicionados de acuerdo a los criterios que establezca la oficina municipal correspondiente.

Artículo 2º- Comuníquese.

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

CARLOS R. OTERO
Secretario General

CECILIA CAIRO
Presidenta

RECIBIDO EN LA
SECRETARÍA GENERAL
EL 27/09/10
RECIBIDO EN LA
SECRETARÍA GENERAL

Montevideo, 4 de Octubre de 2010.-

VISTO: el Decreto N° 33.527 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 16 de setiembre de 2010 y recibido por este Ejecutivo el 27 del mismo mes y año, por el cual, de conformidad con la Resolución N° 2712/10, de 21/06/10, se sustituye el texto del Titulo III del Decreto N° 29.471, de 17 de mayo de 2001, por el cual se aprobó el Programa de Actuación Urbanística del Sector 10, Norte de Camino Carrasco del Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, según el Decreto N° 28.242 "Plan Montevideo", el que quedará redactado de la forma que se indica;

LA INTENDENTA DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

Promúlgase el Decreto N° 33.527, sancionado el 16 de setiembre de 2010; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a todos los Municipios, a todos los Departamentos, a la Contaduría General, a las Divisiones Asesoría Jurídica, Información y Comunicación, Espacios Públicos y Edificaciones, de Planificación Territorial, al Centro de Formación y Estudios, al Equipo Técnico Digesto y Normas Departamentales y pase, por su orden, al Sector Despacho -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

ANA OLIVERA, Intendente de Montevideo.-

RICARDO PRATO, Secretario General.-

