



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO

Exp. N° 2024-98-02-001810

N° Decreto: - N° 39163

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1.º - Sustituir el contenido de la Sección I “Disposiciones generales”, Capítulo Único, Título III “De los amanzamientos y fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, el que quedará integrado por los artículos D.223.90 al D.223.90.9, con los siguientes textos:

“Sección I

Disposiciones generales

Artículo D.223.90.- Todos los amanzamientos, fraccionamientos y reparcelamientos que se realicen en el departamento de Montevideo deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el presente Capítulo y deberán ser considerados técnicamente por la Intendencia de Montevideo.

Artículo D.223.90.1.- Los casos no previstos por las disposiciones del presente ordenamiento normativo, serán sometidos a consideración de la Comisión Permanente del Plan.

Artículo D.223.90.2.- Instrucciones. La Intendencia de Montevideo a través de la Oficina correspondiente dará a los/las solicitantes instrucciones para amanzamientos, trazados de vías y espacios públicos, limitaciones a la ocupación y uso del suelo en todos los casos en que exista urbanización aprobada, debiendo estudiar los anteproyectos alternativos propuestos por los/las solicitantes.

Artículo D.223.90.3.- Plazos y condiciones. Las autorizaciones para los trazados y aperturas de vías y espacios públicos caducarán de pleno derecho:

a) Si el/la peticionante no comparece a notificarse de la resolución aprobatoria y no abona los derechos

correspondientes dentro del plazo de noventa (90) días a contar de la fecha de dicha resolución.

b) A los dos (2) años a partir de la fecha de resolución aprobatoria si no hubieren sido ejecutadas. A solicitud de los/las interesados/as podrá concederse una ampliación de dicho plazo hasta en un (1) año si los motivos expuestos lo justificaran.

Artículo D.223.90.4.- Cesiones obligatorias. Las áreas destinadas a vías y espacios públicos deberán cederse gratuitamente a la Intendencia de Montevideo. El acto de cesión se documentará por escritura pública ante la Intendencia de Montevideo.

Artículo D.223.90.5.- Pavimentación. Previo a su libramiento al uso público, las vías deberán pavimentarse por parte del/la propietario/a de acuerdo a las especificaciones establecidas por la Intendencia de Montevideo.

Artículo D.223.90.6.- Trazado. Los amanzamientos, trazados de vías y espacios públicos deberán coincidir con los proyectos de trazados aprobados por la Intendencia de Montevideo. En caso de plantearse trazados alternativos, éstos deberán tener en cuenta la urbanización existente o proyectada en el entorno (topografía, usos del suelo, trama vial, etcétera).

Artículo D.223.90.7.- La Intendencia dispondrá la inspección del trazado replanteado y debidamente amojonado en el terreno, previamente a la aprobación de la apertura de vías y espacios públicos a los efectos de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los planos de mensura y afectaciones, y en las memorias explicativas de replanteo.

Artículo D.223.90.8.- Inspección. A solicitud del/la propietario/a, con los informes favorables de las Divisiones que correspondan en cada caso, y cedidas las áreas de vías y espacios públicos a la Intendencia, se dispondrá la inspección a efectos de comprobar que las áreas se encuentran libres de todo obstáculo, accidente, construcción, arbolado o plantaciones que puedan dificultar la utilización de las mismas. Cumplidas estas exigencias, el/la mismo/a declarará libradas al uso público las áreas, sin cuyo requisito no podrá gestionarse ninguna solicitud de fraccionamiento o reparcelamiento.

Si de la inspección resultan observaciones, se otorgará al/la interesado/a un plazo máximo de sesenta (60) días para levantarlas, vencido el cual se deberá presentar nueva solicitud de apertura.

Estas resoluciones serán notificadas al/la propietario/a y al/ a la técnico/a previo pago de los derechos y reposiciones que correspondan.

Artículo D.223.90.9.- Incorporación al dominio departamental. Las declaraciones de incorporación al dominio departamental de uso público en el marco de lo dispuesto por el artículo 35 de la ley Nº 3.958 del 28 de marzo de 1912 y la ley Nº 14.530 del 1 de junio de 1976, estarán a informes favorables de la Intendencia. Su declaratoria se realizará por Resolución del Intendente previa publicación de edictos.”.

Artículo 2.º - Sustituir el título y el contenido de la Sección II “Amanzamientos, trazados de vías y espacios públicos”, Capítulo Único, Título III “De los amanzamientos y fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, la que se denominará “Disposiciones particulares en Suelo Categoría Urbano” y quedará integrado por los artículos D.223.91 al D.223.91.6, con los siguientes textos:

“Sección II

Disposiciones particulares en Suelo Categoría Urbano

Artículo D.223.91.- Prohibiciones. La Intendencia no autorizará los amezanamientos y fraccionamientos cuando se configure alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando existan riesgos de inundación, ambientales o de salubridad.
- b) Cuando no se disponga de servicios públicos indispensables (redes de agua potable, drenaje de agua pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público).
- c) Cuando la urbanización sea muy costosa para la Intendencia, por su ubicación y condiciones topográficas, en lo que se refiere a la implantación de saneamiento, calles y otras infraestructuras.
- d) Cuando se trate de reparcelamientos que puedan empeorar las condiciones de suministro de servicios o los riesgos de inundación de los lotes intervinientes.

Artículo D.223.91.1.- No se admitirá la creación de lotes con frente exclusivo a pasaje peatonal o a espacio libre.

Artículo D.223.91.2.- Dimensionado de las manzanas.

A) Cuando se proyecten nuevas manzanas, éstas deberán ajustarse al siguiente dimensionado, a partir del frente mínimo del lote previsto para el área o vía que enfrentan:

Frente mínimo para el lote	Lado de manzana		Área de manzana	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
10 m	50 m	120 m	7.000 m ²	10.000 m ²
12 m	70 m	150 m	10.000 m ²	15.000 m ²
15 m	80 m	150 m	15.000 m ²	20.000 m ²

B) Cuando las manzanas enfrenten vías de diferente jerarquía se tomarán los intervalos para lado y área de manzana, de forma tal que sus mínimos sean los mínimos para la vía de menor jerarquía y sus máximos los máximos de la vía de mayor jerarquía respectivamente.

C) Se define lado de manzana como la sumatoria de tramos y desarrollos de alineación comprendidos entre las alineaciones transversales que configuran la manzana. En los casos particulares no previstos por la normativa vigente se estará a lo que resuelva la oficina competente.

D) Cuando el régimen del suelo a los efectos de la gestión no sea el general, se estará a lo que disponga en el caso el régimen específico.

Artículo D.223.91.3.- Anchos de vías públicas. Los anchos de las vías públicas se ajustarán al Plan de Ordenamiento Territorial y a los Instrumentos que lo desarrollen, y serán determinados según la siguiente calificación:

a) Vías de enlace urbano nacional, vías de enlace urbano metropolitano, vías de conexión departamentales, vías de conexión interzonal. Serán fijados por la Intendencia de acuerdo a las pautas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

b) Vías locales: Tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros. La Intendencia atento a los informes de las Dependencias competentes, podrá fijar anchos superiores, en función de las características particulares de la vía.

c) Vías accesorias: Aquellas vías que no integren la red viaria general, que se generen por nuevos amanzanamientos o sean contiguas a vías básicas o rutas nacionales tendrán un ancho mínimo de doce (12) metros.

d) Pasajes: Su equipamiento será peatonal, tendrán un ancho mínimo de ocho (8) metros, su extensión no podrá ser superior a setenta y cinco (75) metros entre vías de diferente calificación.

En las urbanizaciones que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas o caminos de tropas, se establecerán fajas contiguas de un ancho no inferior a veinte (20) metros con destino a vía o espacio público según corresponda.

Las vías que se proyecten marginando cursos de agua podrán tener un ancho variable no inferior a veinticinco (25) metros con exclusión hecha del cauce.

Artículo D.223.91.4.- Frentes de rutas. Para los nuevos amanzanamientos en Suelo Urbano frente a rutas nacionales, deberán preverse vías contiguas a la ruta, cuyo ancho será el correspondiente a una vía accesoria y cuyos puntos de conexión con la ruta deberán ser autorizados por la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Artículo D.223.91.5.- Condiciones. Para el caso de amanzanamientos, trazados de vías y espacios públicos aprobados que afecten el predio a fraccionar, se exigirá la cesión de las áreas de vías y espacios públicos necesarios para la realización del fraccionamiento de forma que no resulten lotes enclavados y considerando las necesidades locales y generales de la zona en la cual se encuentra la propiedad. Dicha área no deberá en general sobrepasar el treinta por ciento (30%) de la superficie del predio.

En todos los casos de fraccionamientos con apertura de calles y/o amanzanamientos, la proporción de espacios libres deberá ser hasta un quince por ciento (15%) del área original del predio que se fracciona.

El cincuenta por ciento (50%) de dicha área será destinada para dotación de servicios y espacios públicos, y para el cincuenta por ciento (50%) restante su destino quedará a decisión de la Intendencia pudiendo ser utilizada por la Intendencia para su programa de vivienda.

Ambas zonas se deslindarán en los planos de fraccionamiento.

Artículo D.223.91.6.- Dimensionado. Cuando por aplicación de lo dispuesto en el artículo D.223.91.5, resulten lotes (cuyo número deberá ser el menor posible), que mantengan afectaciones por vías y espacios públicos, éstos tendrán un dimensionado de forma que:

a) permitan en el futuro ser fraccionados en un número de lotes tal que agotada su fraccionabilidad, haya sido necesario que todas las vías y espacios públicos que soporten hubieren sido cedidos y liberados al uso público e incorporadas al dominio departamental de uso público.

b) la fraccionabilidad referida en el literal anterior deberá ser acreditada mediante un anteproyecto suscrito por el Ingeniero Agrimensor interviniente, que será evaluado por la oficina competente a efectos de su aprobación.”.

Artículo 3.º - Sustituir el título y el contenido de la Sección III “Fraccionamientos y Reparcelamientos”, del Capítulo Único, Título III “De los amezanamientos y fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, el que se denominará “Disposiciones particulares en Suelo Categoría Rural” y quedará integrado por los artículos D.223.92 y D.223.92.1, con el siguiente texto:

“Sección III

Disposiciones particulares en Suelo Categoría Rural.

Artículo D.223.92.- Los fraccionamientos y reparcelamientos en suelo categoría rural serán considerados técnicamente por la Intendencia de Montevideo en función de lo dispuesto en el Volumen IV del Digesto Departamental, Título VI "De las normas de Régimen General en Suelo Rural", Título VII "De las normas de régimen patrimonial en suelo rural" (Plan Montevideo aprobado por Decreto Nº 28.242, del 10 de setiembre de 1998); Título X "De las Normas Complementarias", Capítulo II "Condiciones para la implantación de usos y actividades en suelo rural" (Decreto Nº 32.926, de 7 de mayo de 2009); y en el Capítulo VI, Sección III "Suelo Categoría Rural" de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto Nº 34.870, de 14 de noviembre de 2013, normas concordantes y complementarias.”

Artículo D.223.92.1.- Frentes de rutas. Para el Suelo Rural será de aplicación lo dispuesto por el Artículo 2º literal A del Decreto del Poder Ejecutivo del 16 de noviembre de 1961, reglamentario de la Ley de Formación de Centros Poblados.”.

Artículo 4.º- Incorporar la Sección IV que se denominará “Disposiciones particulares en Suelo Suburbano”, en el Capítulo Único, Título III “De los amezanamientos y fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, correspondiente al Plan Montevideo aprobado por Decreto N.º 28.242 de fecha 16 de setiembre de 1998, modificativas y concordantes, la que quedará integrada por los Artículos 4, 5, 7 y 8 de las normas Complementarias de Suelo Suburbano aprobado por el Decreto 39.163 de fecha 26 de junio de 2025, que quedará incluido como artículos D.223.93 al D.223.96, con los siguientes textos:

“Sección IV.

Disposiciones particulares en Suelo Categoría Suburbano.

Suelo Suburbano No Habitacional.

Artículo D.223.93.- Amanzamientos. Los amanzamientos deben asegurar la conectividad pública al interior de las áreas diferenciadas y con la ciudad en su conjunto, de forma de permitir la movilidad de personas y vehículos.

Las manzanas, deben cumplir con las siguientes dimensiones:

Superficie máxima: nueve (9) hectáreas.

Lado máximo: trescientos (300) metros.

Artículo D.223.93.1.- Vías públicas. Se definen como:

Vías estructurantes: Son aquellas vías que tienen el mayor nivel jerárquico por área diferenciada, dado que conectan a dicha área con el resto del territorio. El perfil de éstas deberá asegurar la fluidez del tránsito de cargas en convivencia con un sistema de movilidad activa y la calificación del espacio público. Las vías estructurantes tendrán un ancho mínimo de cuarenta (40) metros.

Vías secundarias: Son aquellas vías que poseen un papel relevante en la movilidad interna de cada área diferenciada. El perfil de éstas deberá asegurar la fluidez del tránsito de cargas en convivencia con un sistema de movilidad activa y la calificación del espacio público. Las vías secundarias tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros.

Otras vías: Son las vías de menor jerarquía en la movilidad de cada área diferenciada, dado que servirán de acceso a un número menor de predios. El perfil de estas deberá asegurar la fluidez del tránsito de cargas en convivencia con un sistema de movilidad activa y la calificación del espacio público. Las condiciones específicas deberán ser aprobadas por las oficinas competentes de acuerdo a la reglamentación correspondiente.

Distancia máxima entre vías públicas: trescientos (300) metros.

Para estructurar la movilidad en las vías públicas se prioriza el uso de las vías estructurantes, de forma de minimizar el tránsito en las vías de menor jerarquía. La Intendencia, atento a los informes de las dependencias competentes, podrá fijar anchos superiores para las distintas vías, en función de las características particulares de cada situación con el fin de asegurar la fluidez del tránsito de cargas en convivencia con un sistema de movilidad activa y la calificación del espacio público.

Vías férreas: rige lo establecido por la normativa nacional vigente.

Artículo D.223.93.2.- Condiciones y Obligaciones de los fraccionamientos. Los fraccionamientos deben contar con la autorización previa de la Intendencia, de modo de asegurar que éste se enmarque en la estructuración integral del entorno.

Los fraccionamientos deben:

a) ceder el suelo destinado a calles y espacios públicos.

b) ejecutar a su costo la red vial pavimentada y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, drenaje de aguas pluviales, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas y de acuerdo a la reglamentación correspondiente. En caso contrario deberán otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

La Intendencia no autorizará los amanzamientos y fraccionamientos cuando se configure alguna de las siguientes circunstancias:

1) cuando existan riesgos de inundación, ambientales o de salubridad. En caso que existan riesgos parciales de inundación estos deben ser resueltos de acuerdo con los criterios que establezca la Intendencia y contar con la autorización de la oficina competente.

2) cuando no se disponga de los servicios públicos indispensables, de acuerdo con las condiciones establecidas para el desarrollo de las actividades previstas tales como: agua potable y pavimento, entre otros.

3) cuando se trate de reparcelamientos que empeoren las condiciones de suministro de servicios o los riesgos de inundación de los lotes intervinientes o el entorno inmediato.

No se admitirá la creación de lotes con frente exclusivo a pasaje peatonal, servidumbre de paso o a espacio libre.

Artículo D.223.93.3.- Condiciones y Obligaciones de las nuevas urbanizaciones. Para el caso de nuevas urbanizaciones, fraccionamientos siempre que se generen superficies de uso público destinadas al tránsito, o fraccionamientos de padrones iguales o mayores a la manzana máxima definida para suelos suburbanos no habitacionales, además de los requerimientos establecidos en la presente norma, se debe prever las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, las cuales no deben ser inferiores al diez por ciento (10 %) del sector a urbanizar.

1) Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo.

Artículo D.223.94.- Condiciones para el Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo. Para las áreas diferenciadas: Punta Lobos, Puerto de Montevideo, Zona Franca de Montevideo y Zona ANCAP, para fraccionamientos, cambios de uso u obras que modifiquen el área construida se debe realizar un proyecto de detalle.

2) Suelo Suburbano No Habitacional de Servicios.

Artículo D.223.95.- Condiciones para el Suelo Suburbano No Habitacional de Servicios- Para fraccionamientos, cambios de uso u obras que modifiquen el área construida se debe realizar un proyecto de detalle.

3) Suelo Suburbano Habitacional.

Artículo D.223.96.- Condiciones para el Suelo Suburbano Habitacional. Rige lo establecido en las disposiciones particulares de Suelo Urbano.”

Artículo 5.º- Incorporar la Sección V que se denominará “Fraccionamientos y reparcelamientos” en el Capítulo Único, Título III “De los amezanamientos y fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, en el Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, el que quedará integrado por los artículos D.223.97 al D.223.97.22, con el siguiente texto:

“Sección V

Fraccionamientos y reparcelamientos.

Artículo D.223.97.- Condiciones para suelo urbano. A los efectos de la aplicación de las disposiciones sobre fraccionamiento de tierras en el Departamento, se establecen las siguientes condiciones que se representan además gráficamente en los planos que integran el presente ordenamiento normativo:

Suelo Urbano:

Área	F.O.S.	Saneamiento	Frente Mínimo para el lote	Área mínima para el lote
Central	100%	-	10 m	200 m ²
Intermedia	80% y 60%	-	10 m	200 m ²
	50%	-	12 m	300 m ²
	35%	-	15 m	500 m ²
Costera	80% y 60%	-	12 m	300 m ²
	50% y 35%	-	15 m	500 m ²
Periférica	50% y 60%	si	10 m	200 m ²
	50% y 60%	no	12 m	300 m ²

Otras Áreas Urbanizadas	60%	si	10 m	200 m ²
	60%	no	12 m	300 m ²

Artículo D.223.97.1.- Condiciones para suelo rural. A los efectos de la aplicación de las disposiciones sobre fraccionamiento de tierras en el Departamento en suelo rural, se establecen las siguientes condiciones: mínimo para el lote:

- superficie tres hectáreas.

Artículo D.223.97.2.- Condiciones para suelo suburbano. A los efectos de la aplicación de las disposiciones sobre fraccionamiento de tierras en el Departamento, se establecen las siguientes condiciones:

Suelo Suburbano:

Suelo Suburbano No Habitacional:

Área Diferenciada	Frete Mínimo para el lote	Área mínima para el lote
Rincón del Cerro	50 metros	1 hectárea
Entorno Paso de la Arena y la Tablada	50 metros	1 hectárea
Parque de Actividades del Oeste	50 metros	3.500 metros cuadrados
Oeste de Manga	50 metros	3.500 metros cuadrados
Alrededores de Carlomagno,	—	3 hectáreas

Felipe Cardoso y Cochabamba		
-----------------------------------	--	--

Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo:

Para las áreas diferenciadas: Punta Lobos, Puerto de Montevideo, Zona Franca de Montevideo y Zona ANCAP, para fraccionamientos, cambios de uso u obras que modifiquen el área construida se debe realizar un proyecto de detalle.

PAI Melilla Oeste: rige lo establecido en el artículo D.227.12.

Suelo Suburbano No Habitacional De Servicios:

Para fraccionamientos, cambios de uso u obras que modifiquen el área construida se debe realizar un proyecto de detalle.

Suelo Suburbano Habitacional:

Área mínima para el lote: dos mil (2.000) metros cuadrados.

Artículo D.223.97.3.- Cuando los predios que se fraccionen en las condiciones del artículo D.223.97. Condiciones para suelo urbano, tengan frente a rutas nacionales, vías públicas de enlace urbano nacional, de enlace urbano metropolitano y de conexión departamental, los lotes resultantes deberán tener frente mínimo de quince (15) metros y un área no inferior a quinientos (500) metros cuadrados, con excepción de las siguientes vías:

De conexión departamental:

- Av. Daniel Fernández Crespo.
- Av. Gral. Fructuoso Rivera, entre la Av. 18 de Julio y Br. José Batlle y Ordóñez.
- Av. Luis A. De Herrera, entre la Av. José Pedro Varela y la Av. Gral. Fructuoso Rivera.
- Calle Carlos María Ramírez.
- Av. Gral. San Martín.
- Calle Miguelete.
- Calle S. Ferrer Serra.
- Br. Manuel Herrera y Obes.
- Av. Luis Batlle Berres (ÁREA URBANA INTERMEDIA)

De enlace urbano nacional:

- Br. José Batlle y Ordóñez desde Camino Lecocq hasta Av. Italia.

- Calle 20 de Febrero.

- Av. José Belloni.

Artículo D.223.97.4.- Solo se admitirá la creación de lotes contiguos a las Rutas Nacionales Nº 1 y Nº 5 o al Colector que las une, si estos tienen frente por lo menos a una vía de jurisdicción departamental, y ajustado a las dimensiones mínimas establecidas en el presente capítulo.

Artículo D.223.97.5.- En los fraccionamientos de tierras a realizarse en el Suelo Urbano, que no requieran amanzanamiento previo, la oficina competente de la Intendencia dará a los/las solicitantes las instrucciones para el trazado de las vías y espacios públicos, ensanches, ochavas y condiciones de ocupación del suelo que los afecten.

Artículo D.223.97.6.- En todos los casos de fraccionamientos de predios ubicados en el Departamento se exigirá que todas las vías públicas que se abran con motivo de dicho fraccionamiento sean previamente pavimentadas de acuerdo a los estándares que se determinen para cada una de las zonas.

La ejecución, recibo y garantías de las obras estarán de acuerdo a lo que determine en cada caso la Intendencia de Montevideo.

Artículo D.223.97.7.- Para el fraccionamiento de predios ubicados en Suelo Urbano, se admitirá que hasta dos (2) de los lotes proyectados se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10 %) de la longitud para el frente mínimo, y del quince por ciento (15 %) de la superficie para el área mínima.

Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad del predio impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones del mismo predio.

Esta tolerancia no implicará la supresión del retiro lateral que corresponda a los lotes.

Artículo D.223.97.8.- Diseño de los lotes. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.

Las líneas divisorias de los lotes deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de los mismos. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad del lote en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de los lotes resultantes será regular. Los casos irregulares y especiales serán objeto de reglamentación, o resueltos por la Intendencia de Montevideo.

Artículo D.223.97.9.- Para los trazados de vías públicas que se proyecten cuando el ángulo de las alineaciones esté comprendido entre noventa (90) y ciento treinta y cinco (135) grados, será obligatoria una ochava mínima de cinco (5) metros perpendicular a su bisectriz.

Si el ángulo de las alineaciones fuese agudo, la ochava mínima reglamentaria será la que resulte de trazar tres metros cincuenta y tres centímetros (3,53) sobre ambas alineaciones a partir del vértice y unir los puntos así determinados por una recta. Si la ochava es curva, su parte más saliente será tangente en su punto medio

a la ochava recta que correspondería. La superficie exterior producida por la ochava deberá cederse al dominio departamental en caso de fraccionamiento en que se abran nuevas vías públicas y quedará establecida como una servidumbre en el caso de fraccionamientos en que esto no ocurra.

Artículo D.223.97.10.- Cuando se proyecten lotes con frente a más de una vía pública, éstos tendrán que cumplir con el frente mínimo establecido, por todas las vías.

Artículo D.223.97.11.- Frente de predio esquina con alineación de ochava recta o curva. El mismo se determina por la suma de la mitad del tramo recto o curvo de la ochava, más la dimensión de la alineación respectiva tomada desde su punto de intersección con la ochava y el eje medianero.

Artículo D.223.97.12.- En el caso de predios no esquina ubicados en el Suelo Urbano cuyo origen sea anterior al 2 de mayo de 1989 o que en el futuro se originaran por la apertura de nuevas vías públicas, que tengan frentes no menores de seis (6) metros a dos vías públicas y cuando no admitan otra subdivisión, se permitirá su fraccionamiento hasta en dos lotes cuya área máxima de ocupación del suelo no resulte inferior a cincuenta y cinco (55) metros cuadrados, y siempre que dispongan de la red de servicio público de agua corriente de O.S.E. por su frente, desde la cual puedan ser abastecidos.

Artículo D.223.97.13.- Para predios cuyo origen sea anterior al 2 de mayo de 1989 se admitirán hasta dos lotes con frente no menor a ocho metros cincuenta centímetros (8,50) metros y área máxima de ocupación del suelo no menor a cincuenta y cinco (55) metros cuadrados. Para ello deberá tenerse en cuenta que la mayoría de los lotes existentes a ambos frentes de la vía pública en esa cuadra, tengan frentes similares.

Artículo D.223.97.14.- Los predios existentes con anterioridad al 1° de diciembre de 1998 que se ubiquen en Suelo Urbano, con excepción de los que se ubican en el Área Central; Área Costera; Suelo bajo régimen Patrimonial (Prado y Barrio Reus al Norte); Barrio Jardín Sayago; Barrio Jardín en Bulevar José Batlle y Ordóñez (Hospital Evangélico); predios con frente a rutas nacionales, vías de enlace urbano-nacional, de enlace urbano-metropolitano y vías de la red urbana de conexión departamental, podrán fraccionarse en dos (2) lotes (lote al frente y lote al fondo) bajo las siguientes condiciones:

a) el predio a fraccionar no admita otra división.

b) el lote al frente tenga un frente mínimo de seis (6) metros.

c) el lote al fondo tenga un frente de tres (3) metros con una tolerancia de hasta cincuenta (50) centímetros en más o en menos.

d) el área mínima de cada solar sea de doscientos (200) metros cuadrados, admitiéndose que sea de ciento ochenta (180) metros cuadrados en el caso de que el frente del lote original fuese menor de diez (10) metros.

e) la superficie efectivamente edificable de cada solar resultante sea tal que en ella se pueda inscribir un rectángulo con lado mínimo de seis (6) metros y superficie mínima de cincuenta y cinco (55) metros cuadrados.

f) las construcciones existentes deberán coincidir o encontrarse a una distancia mínima de un (1) metro de las divisorias proyectadas, admitiéndose una tolerancia de hasta veinte (20) centímetros. Si existieran aberturas de iluminación y ventilación, únicamente se admitirá la constitución de servidumbre en la divisoria de acceso al lote fondo y se dejará constancia en los planos de fraccionamiento de la servidumbre que se constituya, debiendo cumplir con lo dispuesto al respecto en el Código Civil. Para nuevas edificaciones no se admitirá la constitución de tal servidumbre.

En el área correspondiente al acceso del lote al fondo únicamente se admitirán construcciones retiradas cuatro (4) metros de la línea de retiro frontal y siempre que no superen los tres (3) metros de altura; cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta tres (3) metros, no pudiendo superar en las divisorias la altura de tres metros cincuenta centímetros (3,50). No regirán estas limitaciones cuando se trate de zonas ya consolidadas con construcciones entre divisorias, excepto en las áreas caracterizadas Lezica - Pueblo Ferrocarril - Colón y Sayago - Peñarol donde deberán siempre respetarse el retiro y la altura referidos. Para el lote al fondo que surja del presente régimen de fraccionamiento no será de aplicación la limitación en altura dispuesta en el Artículo D.223.151.

Artículo D.223.97.15.- En predios del Suelo Urbano, con excepción de los que se ubican en el Área Central; Área Costera; Suelo bajo régimen Patrimonial (Prado y Barrio Reus al Norte); Barrio Jardín Sayago; Barrio Jardín en Bulevar José Batlle y Ordóñez (Hospital Evangélico); predios con frente a rutas nacionales, vías de enlace urbano-nacional, de enlace urbano-metropolitano y vías de la red urbana de conexión departamental, podrá autorizarse la creación de lotes nuevos bajo la modalidad de lote al frente y lote al fondo, bajo las siguientes condiciones:

a) Se cuente con servicio oficial de saneamiento.

b) El lote al frente tenga un frente de nueve (9) metros y el lote al fondo tenga un frente de tres (3) metros. Si bajo esta modalidad resultan en total más de ocho (8) lotes, dos (2) de ellos podrán beneficiarse con una tolerancia en la longitud del frente de hasta cincuenta (50) centímetros.

c) Los solares así creados se agruparán apareados por sus accesos al lote al fondo, admitiéndose otra agrupación únicamente cuando existan construcciones que lo justifiquen.

d) Los lotes tendrán un área mínima de doscientos (200) metros cuadrados.

e) En un mismo fraccionamiento podrán crearse lotes en la modalidad "frente y fondo" así como lotes comunes. En tal caso los lotes comunes se regirán en cuanto a su frente y área por lo dispuesto en la normativa general vigente.

f) La superficie efectivamente edificable de cada solar deberá ser tal que en ella se pueda inscribir un rectángulo con lado mínimo de seis (6) metros y superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados.

g) Las construcciones existentes deberán coincidir o encontrarse a una distancia mínima un (1) metro de las divisorias proyectadas, admitiendo una tolerancia de hasta veinte (20) centímetros en menos. Si existieran aberturas de iluminación y ventilación, únicamente se admitirá la constitución de servidumbre en la divisoria de acceso al lote al fondo y se dejará constancia en los planos de fraccionamiento de la servidumbre que se constituya, debiendo cumplir con lo dispuesto al respecto en el Código Civil. Para nuevas edificaciones no se admitirá la constitución de tal servidumbre.

En el área correspondiente al acceso del lote al fondo únicamente se admitirán construcciones retiradas cuatro (4) metros de la línea de retiro frontal y siempre que no superen los tres (3) metros de altura; cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de tres (3) metros, no debiendo superar en las divisorias la altura de tres metros cincuenta centímetros (3,50). No regirá esta limitación para las áreas caracterizadas Jacinto Vera - Larrañaga - La Blanqueada y Prado - Capurro (área de régimen General de Suelo).

Para el lote al fondo que surja del presente régimen de fraccionamiento no será de aplicación la limitación en altura dispuesta en el artículo D.223.151.

Artículo D.223.97.16.- En los casos de lotes de dimensiones y formas especiales que no encuadren dentro de las disposiciones generales establecidas por este capítulo, la Intendencia determinará las condiciones a aplicarse.

Artículo D.223.97.17.- Cuando se proyecte la construcción de conjuntos organizados no menores a veinte (20) viviendas a realizarse en forma simultánea y ubicados en el Suelo Urbano, la Intendencia podrá aprobar con informe de la Comisión Permanente del Plan, fraccionamientos que se realicen total o parcialmente con frentes de nueve (9) metros y áreas de ciento ochenta 180 metros cuadrados como mínimos.

Los/las interesados/as ofrecerán las garantías que la Intendencia de Montevideo considere procedente exigir para la implantación de suministro oficial de agua corriente y electricidad, saneamiento y pavimento de acuerdo a las especificaciones de las Unidades competentes, así como la ejecución de las obras, edificaciones y cumplimiento de los plazos que al respecto se establezcan.

Artículo D.223.97.18.- Cuando se trate de programas de construcción de viviendas de interés social para sectores de bajos ingresos, promovidos por la Intendencia de Montevideo y/o el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, se podrán aprobar fraccionamientos que se realicen total o parcialmente con el siguiente tipo de lotes:

A) Frente de nueve (9) metros y área de ciento ochenta (180) metros cuadrados como mínimo.

B) Lote al frente y lote al fondo, de tal forma que el primero tenga como mínimo un frente de siete (7) metros con un área de ciento ochenta (180) metros cuadrados; y el lote al fondo tenga como mínimo un frente de tres (3) metros con un área de doscientos (200) metros cuadrados.

Artículo D.223.97.19.- Los reparcelamientos que configuren regularización de predios, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 12 de la Ley Nº 10.723 de Formación de Centros Poblados, serán objeto de reglamentación por la Intendencia de Montevideo.

Artículo D.223.97.20.- Los fraccionamientos que configuren división de hecho, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 1 de la Ley Nº 10.723, de fecha 21 de abril de 1946, de Formación de Centros Poblados, serán objeto de reglamentación por la Intendencia de Montevideo.

Artículo D.223.97.21.- Cuando se trate de fraccionamientos, reparcelamientos, regularizaciones de predios (artículo 12 de la Ley Nº 10.723, de Formación de Centros Poblados), divisiones de hecho (artículo 11 de la Ley Nº 10.723), o fusiones de predios en que por lo menos uno de ellos se encuentre bajo el régimen de Propiedad Horizontal, la Intendencia reglamentará el procedimiento a seguir en cada caso.

Artículo D.223.97.22.- La Intendencia de Montevideo podrá establecer por vía de reglamentación todos aquellos aspectos formales y técnicos que aseguren una correcta ejecución de las actuaciones dentro de la órbita de la presente normativa.”.-

Artículo 6.º- Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

- ✓ Firmado electrónicamente por FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO.
- ✓ Firmado electrónicamente por CLAUDIO ADRIÁN VISILLAC CAPOTTE.

Tema:
PROMULGACIONES DE DECRETO

Resumen :
PROMULGACIÓN - SE PROMULGA EL DECRETO N.º 39.170 POR EL CUAL SE SUSTITUYE EL CONTENIDO DE LA SECCIÓN I "DISPOSICIONES GENERALES", CAPITULO ÚNICO, TITULO III "DE LOS AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS", APARTADO II "PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. URBANISMO", PARTE LEGISLATIVA, LIBRO II "INSTRUMENTOS DEL ÁMBITO DEPARTAMENTAL", DEL VOLUMEN IV "ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO SOSTENIBLE Y URBANISMO" DEL DIGESTO DEPARTAMENTAL, EL QUE QUEDARÁ INTEGRADO POR LOS ARTÍCULOS D.223-90 AL D.223.90.9.-

Montevideo 14 de Julio de 2025

VISTO: el Decreto N° 39.163 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 26 de junio de 2025 y recibido por este Ejecutivo el 4 de julio del mismo año por el cual de conformidad con la Resolución N° 0390/25 de 27/01/25 se dispone sustituir el contenido de la Sección I "Disposiciones generales", Capítulo Único, Título III "De los amanzanamientos y fraccionamientos", Apartado II "Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo", Parte Legislativa, Libro II "Instrumentos del ámbito departamental", del Volumen IV "Ordenamiento Territorial , Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, el que quedará integrado por los artículos D.223.90 al D.223.90.9;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

- 1.- Promúlgase el Decreto N.º 39.163 sancionado el 26 de junio de 2025.-
- 2.- Publíquese y comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, al Departamento de Desarrollo Ambiental, a las Divisiones Asesoría Jurídica y Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación a sus efectos, a la Contaduría General, 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 la constancia de publicación y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

MARIO ESTEBAN BERGARA DUQUE, INTENDENTE DE MONTEVIDEO.-

VIVIANA CECILIA REPETTO AQUINO, SECRETARIA GENERAL.-