



Exp. N° 2020-98-02-001611

Decreto - N° 38634LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEODECRETA:

Artículo 1.º- Sustituir el artículo D.203 del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N.º 28.242, de fecha 16 de setiembre de 1998, en la redacción dada por el artículo 1.º del Decreto N.º 31.352, de fecha 4 de julio de 2005, y por el artículo 1.º del Decreto N.º 35.043, de fecha 12 de mayo de 2014, el que se encuentra incorporado como artículo D.223.203 de la Sección III “Zonificación terciaria. Régimen general. Área Central”, Capítulo IV “Normas particulares”, Título IV “De las normas de régimen general en suelo urbano”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo”, del Digesto Departamental, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo D.223.203. Barrio Sur Palermo - Parque Rodó. Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Para todos los edificios de altura mayor o igual a 16,50 metros se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.

Al padrón n.º 6.339 le rigen los siguientes parámetros urbanos: Se admite una torre de altura máxima 34 metros medida en la mitad del frente del predio hacia la calle Convención únicamente válida dentro de la envolvente de acuerdo al gráfico que luce en el expediente N.º 4149-005717-07 de la Intendencia de Montevideo, debiendo quedar alejada de todas las medianeras como mínimo 3 metros sin ocupar la porción triangular del terreno. Para el resto del predio rige altura máxima 15 metros, medidos en el punto medio del frente del predio hacia la calle Convención, debiendo ubicarse en un bloque paralelo al lado más largo del predio -hacia la rambla- y mantener 3 metros de distancia con el límite del predio con el padrón n.º 6.338.

Todas las caras de la torre y el frente del bloque más bajo hacia la rambla deberán ser tratadas como fachadas. No se permitirá la construcción en la porción triangular del terreno determinada a-b-c en el gráfico antes aludido.

Para la calle Ejido entre las calles Maldonado y Durazno y para la calle Ejido, acera este, entre las calles Durazno y Gonzalo Ramírez rige un basamento calado o cerrado de 9 metros de altura obligatoria. Sobre este volumen y retirado 3 metros del plano de fachada el edificio podrá completar los 27 metros de altura. Sobre la altura establecida precedentemente se podrá optar por la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales. De optarse por la realización del gálibo establecido precedentemente, corresponderá el pago del precio compensatorio por mayor aprovechamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo D.40 y su reglamentación.

Para la Avenida Julio Herrera y Reissig, en el tramo comprendido entre la calle Benito Nardone y la Avenida Sarmiento, rige una altura obligatoria determinada por un plano horizontal trazado a 22 metros de altura desde el punto medio del frente del padrón n.º 93.119 de la manzana catastral n.º 3.095, no admitiéndose la construcción de gálibo. Sólo se permitirá sobrepasar la altura obligatoria con elementos como: salidas a la azotea, cuartos de máquinas para ascensores, tanques de agua, chimeneas y ductos, los que deberán disponerse por debajo de un plano que forme un ángulo de 45 grados con el de la fachada, a partir del límite superior del pretil de la azotea, no rigiendo lo establecido en las disposiciones generales.

Para el padrón N.º 124.207 rige el acordamiento con ambos linderos padrones n.ºs 422.700 y 124.208 de acuerdo al artículo D.233.169 del Volumen IV del Digesto Departamental. Para las áreas generadas en los primeros 3 metros a partir de la divisoria con el lindero, padrón n.º 124.208, corresponde pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento por encima de los 9 metros de altura.

Retiro Frontal. Para los predios frentistas a la Avenida Sarmiento, la calle Julio María Sosa y la Avenida Julio Herrera y Reissig rige retiro frontal de 4 metros, no admitiéndose el régimen de acordamiento de retiro frontal previsto para la zona.

Para los predios frentistas a la calle Dr. Luis Piera entre las calles Juan D. Jackson y Juan Manuel Blanes (correspondientes a la manzana catastral 3072) rige retiro frontal de 9,74 metros (plano N.º 20.524, expediente N.º 6410-002119-04).

**Uso del Suelo.** Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios. En el área comprendida entre las calles Maldonado, Ejido, el Río de la Plata y la calle Ciudadela no se admitirá la implantación de nuevos locales con destino a Salas Velatorias ni ampliaciones de las ya existentes, por saturación.

Barrio jardín del Parque Rodó. Para las construcciones a realizarse dentro de la zona delimitada por las siguientes vías:

Bulevar Gral. Artigas,

calle San Salvador,

calle Acevedo Díaz,

calle 21 de Setiembre.

Serán de aplicación las siguientes disposiciones:

**Alturas.** La altura máxima de los edificios que se levanten en los predios integrantes del barrio jardín del Parque Rodó será de 13 metros. Los predios frentistas a Bulevar Gral. Artigas y a Bulevar España, deberán respetar además una altura mínima de 7 metros. Dichas alturas se medirán a partir del punto medio de cada predio.

**Retiros.** Rigen 3 metros de retiro frontal y 3 metros de retiro en los laterales.

**Niveles.** Se respetará, dentro de lo posible, el nivel del terreno no pudiéndose desmontar la zona correspondiente al talud. En dicha zona, sólo se podrán realizar las obras que se enumeran en los párrafos siguientes, sujetas a las condiciones que en ellos se fijan.

**Accesos.** La ejecución de los accesos se hará de manera que no se destruya la unidad del talud, ni la forma del mismo, debiendo dominar en todos los casos la superficie enjardinada. Podrán ejecutarse los siguientes accesos:

a) **escalinata:** para salvar el desnivel entre la vereda y la parte superior del talud, podrán ejecutarse escalinatas, las que deberán acompañar la pendiente natural del terreno. Los materiales a emplearse podrán ser piedra, losa de granito o material similar.

b) **entrada para peatones:** para el acceso directo de los peatones desde la vereda hasta los edificios, podrá ejecutarse una entrada, la que no deberá tener un ancho superior a los 4 metros.

c) **entrada para vehículos:** para el acceso de los garajes que se construyan en el subsuelo de los edificios, se permitirá la ejecución de entradas a nivel, para vehículos. La suma de los anchos de las entradas de peatones y vehículos incluidos los garajes avanzados dentro de la zona de retiro, deberá ser inferior a la tercera parte del frente del solar.

**Garajes.** La construcción de locales para garaje en la zona correspondiente al retiro frontal, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) su construcción se podrá realizar en aquellos predios cuyo nivel esté a dos o más metros por encima del nivel de la vereda.

b) se permitirá avanzar con la construcción del garaje hasta una distancia de 1,50 metros de la alineación de la vía pública, no pudiendo su frente ocupar más de la cuarta parte del frente del solar.

c) la altura total de la construcción será de 3 metros como máximo, medidos a partir del nivel de la vereda.

**Enjardinado.** Será obligatorio cubrir con césped la superficie correspondiente al talud, pudiendo completarse con motivos florales que armonicen con los demás predios.

Se respetarán los árboles de ornato existentes.

**Cercos.**

a) con frente a la vía pública se construirá un cerco de piedra de 1 metro de altura en el punto medio del frente del solar el que no llevará verja alguna.

b) en la zona del talud sólo se admitirá, como divisorias entre los predios, la plantación de cercos vivos formados con plantas de especies apropiadas, los que no podrán sobrepasar la altura de 1 metro.

**Uso del suelo.** Uso preferente 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.

Para los predios bajo Régimen Patrimonial comprendidos dentro del ordenamiento especial del Barrio Sur y Barrio Reus al Sur rige lo establecido en el Título V de las Normas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano”.

Artículo 2.º - Comunicar.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

✔ Firmado electrónicamente por FERNANDO MARTÍN PEREIRA RIVERO.

✔ Firmado electrónicamente por PATRICIA SORIA PALACIOS.

Tema:

**PROMULGACIONES DE DECRETO**

Resumen :

**PROMULGACIÓN. SE PROMULGA EL DECRETO NO. 38.634 POR EL CUAL SE SUSTITUYE EL TEXTO QUE SE INDICA, DEL ARTÍCULO D.203 DEL PLAN DE MONTEVIDEO, APROBADO POR EL DECRETO NO. 28.242.-**

Montevideo 23 de Abril de 2024

**VISTO:** el Decreto No. 38.634 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 11 de abril de 2024 y recibido por este Ejecutivo el 15 de abril del mismo año, por el cual de conformidad con la Resolución No. 5797/23 de 04/12/24, se sustituye el texto del artículo D.203 del Plan de Montevideo, aprobado por el Decreto No. 28.242, de 16 de setiembre de 1998 y sus modificativos e incorporado como artículo D.223.203 de la Sección III "Zonificación terciaria. Régimen general. Área Central", Capítulo IV "Normas particulares", Título IV "De las normas de régimen general en suelo urbano", Parte Legislativa, Libro II "Instrumentos del ámbito departamental", Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, el cual quedará redactado de la manera que se establece;

### **EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO**

#### **RESUELVE:**

- 1.- Promúlgase el Decreto No. 38.634 sancionado el 11 de abril de 2024.-
- 2.- Publíquese, comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, a todos los Departamentos, a la Contaduría General, a las Divisiones Asesoría Jurídica, Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación -a sus efectos-, Planificación Territorial, a los Servicios de Contralor de la Edificación, de Catastro y Avalúo, de Regulación Territorial, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica, a la Unidad de Normas Técnicas, a la Biblioteca Jurídica y pase al Sector Despacho para su incorporación al Registros, 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 para proseguir con los trámites pertinentes.-

**MAURICIO EMILIO ZUNINO CANEPA, INTENDENTE DE MONTEVIDEO (I).-**

**OLGA BEATRIZ OTEGUI PINTOS, SECRETARIA GENERAL.-**

