



JUNTA DEPARTAMENTAL  
DE MONTEVIDEO

Exp. N° 2021-98-02-001444

Decreto - N° 37912

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

DECRETA:

Artículo 1.º - Áreas de Promoción

Designar como Áreas de Promoción, de acuerdo a lo establecido por el artículo 63 del Plan Montevideo, Decreto N.º 28.242, a los predios frentistas a los siguientes tramos de vías públicas:

- a) Av. 8 de Octubre entre Mariano Moreno y Pan de Azúcar (ambas aceras);
- b) Av. Italia entre Francisco Simón y Santander (acera norte) y entre Francisco Simón y Solferino (acera sur);
- c) Bv. José Batlle y Ordóñez entre Av. Italia y Av. Dámaso A. Larrañaga, excepto el tramo comprendido entre Mateo Vidal y Luciano Romero (acera suroeste);
- d) Av. Centenario entre Av. Italia y Av. Luis A. de Herrera (ambas aceras);
- e) Av. Dámaso A. Larrañaga entre Av. Luis A. de Herrera y Bv. José Batlle y Ordóñez (ambas aceras);
- f) Av. Dámaso A. Larrañaga entre Av. José Pedro Varela y Carreras Nacionales (ambas aceras);
- g) Av. José Pedro Varela entre Av. Luis A. de Herrera y Bv. José Batlle y Ordóñez (ambas aceras), y;
- h) Av. José Pedro Varela entre Bv. José Batlle y Ordóñez y Av. Dámaso A. Larrañaga (acera norte).

Artículo 2.º - Alturas máximas admisibles

En los predios frentistas a los tramos de las vías públicas establecidos en el artículo anterior, rigen las alturas indicadas por el Plan Montevideo aprobado por Decreto N.º 28.242, modificativos y concordantes, admitiéndose:

- a) en todos los casos, con excepción del literal f, alcanzar una altura máxima de 31 metros, con pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones, por sobre la vigente en cada tramo;
- b) en el tramo indicado en el literal f del artículo anterior, alcanzar una altura máxima de 13,50 metros, con pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones, por sobre la vigente.

Artículo 3.º - Parámetros urbanísticos

En los tramos establecidos en el artículo 1.º del presente decreto, rigen los siguientes parámetros urbanísticos:

1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): el vigente para el tramo o zona en la que se encuentra el predio.
2. Retiro Frontal: el vigente para el tramo o zona en la que se encuentra el predio.
3. Retiro Posterior: en predios con una profundidad de hasta 40 metros tomado en su eje de simetría, se establece un retiro posterior mínimo de 4 metros en el sector de la construcción que supere los 9 metros de altura.
4. Retiro Lateral: rige retiro bilateral de 3 metros exclusivamente en el tramo de avenida correspondiente al literal f del artículo 1.º y solamente para aquellas construcciones que superen los 9 metros de altura.
5. Profundidad de la Edificación: según lo dispuesto en el artículo D.223.165 del Volumen IV del Digesto Departamental.
6. Ensanche: el vigente para el predio.
7. Altura de planta baja: 4 metros, a excepción del tramo definido en el literal f) del artículo 1.º.
8. Gálbo: el vigente para el tramo o zona en la que se encuentra el predio.
9. Basamento: rige según lo dispuesto para cada tramo.
10. Construcciones sobre alturas máximas: se admiten según el artículo D.223.163 del Volumen IV del Digesto Departamental.
11. En los predios esquina, la altura máxima del volumen resultante se resolverá según lo dispuesto en el artículo D.223.161 del Volumen IV del Digesto Departamental.
12. Acordamiento en altura: No es de aplicación lo dispuesto en los artículos D.223.168 y siguientes del Volumen IV del Digesto Departamental, rigiendo el mayor aprovechamiento o retorno de valorización cuando corresponda. Los destinos

comprendidos son el residencial, oficinas y otros usos compatibles con el habitacional. Quedan expresamente excluidas las actividades no habitacionales, cuya implantación requiera Estudio de Impacto Territorial según la norma vigente. No se autorizará la implantación de supermercados, a excepción de los de categoría 1 según la clasificación establecida por el artículo D.223.341 del Volumen IV del Digesto Departamental.

#### Artículo 4.º - Superación de alturas máximas

En los predios frentistas a los tramos de las vías públicas definidas en el artículo 1.º del presente decreto, excepto el tramo indicado en el literal f, se admitirá superar la altura de la edificación de 31 metros, en los predios que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Frente mínimo sobre las vías definidas en el artículo 1.º del presente decreto: 30 metros, y;
- b) Superficie mínima requerida en el caso de predios esquina: 900 metros cuadrados, y superficie mínima requerida en predios no esquineros: 1200 metros cuadrados. En los casos en los que se superen las dimensiones estipuladas en a. y b., la Intendencia de Montevideo analizará y autorizará cada proyecto, aplicando criterios urbanos arquitectónicos tales como asoleamiento, separaciones respecto a linderos, esbeltez, retiros especiales, volúmenes, factores de ocupación de suelo, usos, tratamiento de la envolvente, tratamiento verde o vegetal, entre otros, los que serán establecidos en la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 5.º - Exoneraciones

Todos los proyectos comprendidos por los artículos 2.º y 4.º que se presenten dentro de los 18 (dieciocho) meses contados desde la aprobación de la reglamentación del presente decreto, estarán exonerados del pago del precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones.

Cuando se trate de proyectos de cooperativas de vivienda o conjuntos habitacionales de interés social construidos al amparo de la Ley N.º 13.728, el plazo antes mencionado se extenderá hasta los 24 meses.

En los casos comprendidos por el Artículo 4.º, vencido el plazo indicado, el cálculo de mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones aplicará a partir de las alturas vigentes para cada tramo según Área Diferenciada o Estructurador, considerando además lo indicado en el artículo D.223.233.2 del Volumen IV del Digesto Departamental para vivienda de Interés Social.

Una vez obtenido el aval de la Intendencia de Montevideo en la modalidad establecida por la reglamentación correspondiente, se dispondrá de un plazo máximo de 3 (tres) meses para la presentación del permiso de construcción.

Una vez obtenido el permiso de construcción se dispondrá de un plazo máximo de 3 (tres) meses para realizar el inicio de obra, a partir de la fecha de aprobación del permiso de construcción.

De no cumplirse los plazos antedichos, quedará sin efecto la exoneración establecida en el presente artículo. Las exoneraciones y plazos indicados en el presente artículo se aplicarán además para los predios frentistas a los siguientes tramos de avenidas, incluidas en el Proyecto de Renovación Urbana Entorno Mercado Modelo -PRUEMM-, Decreto N.º 37.594:

- a) Bv. José Batlle y Ordóñez entre Av. Dámaso A. Larrañaga y Av. José Pedro Varela (ambas aceras), y;
- b) Av. Dámaso A. Larrañaga entre Bv. José Batlle y Ordóñez y Av. José Pedro Varela (ambas aceras).

Artículo 6.º - Quedan excluidos de la presente norma los predios catalogados como Bienes de Interés Departamental y se tendrá especial consideración para los casos de inmuebles linderos a éstos.

Artículo 7.º - Facultar a la Intendencia de Montevideo a exonerar el cobro de la contribución Inmobiliaria por un plazo de 24 (veinticuatro) meses a unidades de planta baja que contemplen usos sociales por parte de instituciones sin fines de lucro.

#### Artículo 8.º - Reglamentación

Encomendar a la Intendencia de Montevideo la reglamentación del presente decreto en un plazo de 30 (treinta) días, la cual contendrá los criterios mencionados en los artículos anteriores y definirá los protocolos y procedimientos necesarios a los efectos de la autorización y gestión de las propuestas.

#### Artículo 9.º - Incorporar al Digesto Departamental y cartografía

Autorizar a la Intendencia de Montevideo a incorporar los parámetros urbanísticos establecidos en el presente decreto en el Volumen IV del Digesto Departamental y adecuar la cartografía vigente aprobada por Decreto N.º 28.242, modificativos y concordantes.

#### Artículo 10.º - Informes

La Intendencia de Montevideo remitirá un informe trimestral a la Junta Departamental acerca de la aplicación de la presente norma.

**Artículo 11.º- Comunicar.**

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

- ✔ Firmado electrónicamente por Secretario General CARLOS ROBERTO OTERO CARBALLO.
- ✔ Firmado electrónicamente por Presidenta SANDRA MÓNICA NEDOV RODRÍGUEZ.