

**DECRETO N° 32.811**

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO**

**DECRETA:**

**Artículo 1º.-** Apruébase el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, contenido en las directrices, determinaciones y disposiciones del presente decreto, así como la correspondiente cartografía. La fundamentación y exposición de motivos quedan expresados en las Memorias Informativas, de Ordenación y Normativa.

**Artículo 2º.-** Sustitúyese el texto de los Art. D.191, D.192 y D.193 del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 del 16 de septiembre de 1998, por el siguiente:

**Artículo D.191.- Avda. Gral. Flores.** Respecto a alturas, retiros y Factor de Ocupación del Suelo rige lo establecido en los planos correspondientes.

**Alturas.** Para el tramo A comprendido entre la Avda. De Las Leyes y la Avda. Dr. Luis Alberto de Herrera, rige una altura máxima de 16,50 metros.

Para los tramos comprendidos entre la Avda. Dr. Luis Alberto de Herrera y el Bvar. José Batlle y Ordóñez y entre la calle Rafael Hortiguera y Cno. Chimborazo, rige una altura máxima de 13,50 metros.

Para el tramo comprendido entre el Bvar. José Batlle y Ordóñez y la calle Rafael Hortiguera, rige una altura máxima de 9 metros.

Para el resto de la avenida, rige una altura máxima de 9 metros, pudiendo superarse la misma hasta una altura máxima de 12 metros, siempre que las construcciones se retiren de las medianeras laterales un mínimo de 3 metros.

**Retiro frontal.** En el tramo comprendido entre el Bvar. Gral. Artigas y la Avda. José Belloni, rige retiro frontal de 4 metros.

**Factor de Ocupación del Suelo.** Rige el factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa.

**Uso del Suelo.** Uso preferente polifuncional. En el tramo entre Bvar. Gral. Artigas y calle Pte. Ing. José Serrato se priorizan las actividades comerciales y de servicio.

En el tramo entre Cno. Chimborazo y la Avda. José Belloni se priorizan los grandes equipamientos urbanos.

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 ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.

Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.

**Artículo D.192.- Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja.** Respecto a alturas,

retiros y Factor de Ocupación del Suelo rige lo establecido en los planos correspondientes.

Alturas. Rigen las siguientes alturas obligatorias:

- a) Tramo Colonia a Mercedes: costado sureste 40 metros; costado noroeste 50 metros.
- b) Tramo Mercedes a Avda. Uruguay: costado sureste 45 metros; costado noroeste 48 metros.
- c) Tramo Uruguay a Paysandú: costado sureste 46 metros; costado noroeste 46 metros.
- d) Tramo Paysandú a Cerro Largo: costado sureste 44 metros; costado noroeste 44 metros.
- e) Tramo Cerro Largo a Galicia: costado sureste 43 metros; costado noroeste 45 metros.
- f) Tramo Galicia a La Paz: costado sureste 42 metros; costado noroeste 42 metros.
- g) Tramo La Paz a Valparaíso: costado sureste 44 metros; costado noroeste 31 metros.
- h) Tramo Valparaíso a Nueva York: costado sureste 31 metros; costado noroeste 31 metros.
- i) Tramo Nueva York a Asunción: costado sureste 33 metros; costado noroeste 33 metros.
- j) Tramo Asunción a Lima: costado sureste 31 metros; costado noroeste 31 metros.
- k) Tramo Lima a Nicaragua: costado sureste 31 metros; costado noroeste 35 metros.
- l) Tramo Nicaragua a Venezuela: costado sureste 27 metros; costado noroeste 27 metros.
- m) Tramo Venezuela a Madrid: costado sureste 29 metros; costado noroeste 29 metros.
- n) La edificación en los predios frentistas a la calle Ramón Escobar, entre la calle Francisco Acuña de Figueroa y la Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja, tendrá la altura obligatoria de 27,65 metros con respecto a la cota de encuentro de la citada avenida y la calle Ramón Escobar. Quedan exceptuados de dicha altura el predio que forma esquina con la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja para el que rige la altura obligatoria determinada para dicha avenida y los predios padrones Nros. 10.385, 10.386, 10.387, 10.362 y 10.363, últimos cinco predios hasta la esquina con la calle Francisco Acuña de Figueroa para los que rige una altura máxima de 9 metros.

Las construcciones deberán respetar el ensanche vigente para la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja.

Las alturas se tomarán referidas al nivel del pavimento en los puntos de cruce del eje de la Avenida Libertador Brigadier General Lavalleja, con el eje de la calle que establece en primer término, para cada tramo.

No rige respecto a construcciones sobre alturas máximas u obligatorias lo establecido en las disposiciones generales. Sólo se permitirá sobrepasar la altura obligatoria con elementos como: salidas a la azotea, cuartos de máquinas de 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. En la azotea no se permitirá instalar ningún elemento de publicidad. Tampoco se permitirá utilizar las paredes medianeras para tales fines.

Cuando los edificios existentes no se ajusten a las presentes disposiciones respecto a la altura, sólo se autorizarán obras tendientes al mejoramiento higiénico y del aspecto interior o exterior del edificio, que no alteren su estructura resistente ni cambien sus límites volumétricos, no rigiendo lo establecido en el régimen general al respecto.

**Retiro frontal. No rige afectación de retiro.**

**Factor de Ocupación del Suelo, 100% de la superficie del predio.**

**Uso del Suelo. Uso preferente polifuncional.**

**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.**

**Las veredas se realizarán de acuerdo con las disposiciones vigentes, con baldosas calcáreas amarillas de 20 cm. por 20 cm., a paños o barras.**

**Queda excluida de la presente reglamentación la manzana comprendida entre las calles Nueva York, Francisco Acuña de Figueroa y la Avenida del Libertador Brigadier General Lavalleja (Carpeta Catastral N° 582) por tratarse de edificios de interés patrimonial.**

**Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.**

**Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.**

**Artículo D.193.- Avda. Daniel Fernández Crespo - Avda. Agraciada. Respecto a alturas, retiros y Factor de Ocupación del Suelo, rige lo establecido en los planos correspondientes.**

**Alturas. Avda. Daniel Fernández Crespo: rige una altura máxima de 21 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida. Sobre la altura máxima se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales.**

**Avenida Agraciada: para el tramo comprendido entre la Avda. De Las Leyes y la calle Gral. Fausto Aguilar, rige una altura máxima de 16,50 metros. Para el tramo entre la calle Gral. Fausto Aguilar y el Bvar. Gral. Artigas, rige una altura máxima de 13,50 metros. Para el resto de la avenida, excluido el tramo correspondiente a la Comisión Especial Permanente del Prado, se establece una altura máxima de 21 metros, debiendo realizarse un basamento calado o cerrado de 7 metros de altura sobre la línea de edificación, a partir del cual la edificación debe retirarse 4 metros para alcanzar la altura máxima admitida.**

**Retiro Frontal. No rige afectación de retiro frontal.**

**Factor de Ocupación del Suelo, 100% de la superficie del predio.**

**Uso del Suelo. En la Avda. Daniel Fernández Crespo el uso preferente es el polifuncional. En la Avenida Agraciada el uso preferente es el polifuncional.**

**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 ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.

Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.

### Artículo 3º.-

Sustitúyese el texto de los Arts. D.204, D.204.5 y D.205. *Aguada - Arroyo Seco (Sector Barracas), y La Comercial - La Aguada - Arroyo Seco - Villa Muñoz* del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 del 16 de septiembre de 1998, por el siguiente:

Artículo D.204.- Aguada - Arroyo Seco (Sector Barracas). Respecto a alturas, retiros y Factor de Ocupación del Suelo rige lo establecido en los planos correspondientes.

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 ubicados dentro del área del Plan Especial "Fénix"-“La Aguada” se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes. (\*)

Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.

Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.

(\*) Ver Art. D.160.1

Artículo D.204.5.- Las alturas, retiros, Factor de Ocupación del Suelo y usos del suelo en las subzonas "LA1", "LA2", y "LA3" delimitadas en el artículo D.204.1, se ajustarán a las siguientes condiciones:

**Subzona "LA1".** Para las manzanas N° 174, 532 y 539 rige:

Alturas. La altura máxima admitida es de 75 metros. El basamento es obligatorio de 13,50 metros.

**Factor de Ocupación del Suelo.** El Factor de Ocupación del Suelo es del 75% en las manzanas N° 532 y 539. En la manzana N° 174 el factor de ocupación del suelo es del 100%. El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo será de 55.000 metros cuadrados para las manzanas N° 532 y 539. Se exige la presentación previa de anteproyecto arquitectónico de los edificios ante la Intendencia Municipal para su aprobación, que incluirá propuesta de contrapartida por la mayor edificabilidad por encima de 36 metros de altura a ser aplicada como compensación por las afectaciones generadas en el área del Plan Especial "Fénix" –" La Aguada".

Para las manzanas delimitadas por: a) calle Paraguay, continuación Asunción, continuación Río Negro y calle de servicio; b) calle Paraguay, continuación Nicaragua, continuación Río Negro y continuación Asunción y c) calle Paraguay, continuación Venezuela, Rambla Sud América y continuación Nicaragua rige:

**Alturas.** La altura máxima admitida es de 50 metros; la altura mínima es de 13,50 metros. El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo podrá estar conformada por uno o más edificios de alturas diversas. Estas alturas se medirán a partir del punto medio de la alineación sobre la calle Río Negro, que será considerado como nivel 0.

**Factor de Ocupación del Suelo.** El factor de ocupación de suelo es del 100%.

El área máxima de edificación sobre el nivel del suelo para las manzanas a), b) y la parcela N° 3 de la manzana c) será respectivamente de 35.000 m.c., 54.000 m.c. y 6.000 m.c.

Los anteproyectos deberán atenerse a las pautas arquitectónicas y urbanísticas establecidas. Previo al inicio de las obras deberá obtenerse la aprobación de la Intendencia Municipal y, en su caso, de otros organismos competentes.

*Para la Subzona LA1 en su totalidad rige:*

**Retiro frontal.** No rige afectación de retiro frontal.

**Uso del suelo.** Uso preferente es el polifuncional, donde se priorizan las actividades culturales, de esparcimiento, servicios y comerciales.

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 el espacio comprendido entre las calles Panamá, Paraguay, Guatemala, Venezuela y la Rambla Sud América (Torre de las Comunicaciones, ANTEL) rigen respecto a alturas, afectaciones y usos del suelo lo establecido en el Decreto Departamental N° 27.451.

*Subzona LA2*

**Alturas.** Rige la altura obligatoria de 13,50 metros. Sobre este basamento y retirado 3 metros del plano de fachada y 3 metros de las divisorias del predio, la edificación podrá superar esta altura con torres exentas solamente en predios esquina de superficie mayor a 1.500 metros cuadrados, en las manzanas Nros. 547, 561, 566, 571, 575, 579 y 584 hasta una altura máxima de 36 metros y en las manzanas Nros. 548, 555, 562, 567, 572, 576 y 580 hasta una altura máxima de 24 metros.

**Retiro frontal.** No rige afectación de retiro. La alineación del basamento es obligatoria.

**Factor de Ocupación del Suelo.** Rige un factor de ocupación de suelo del 100%.

**Uso del suelo.** El uso del suelo preferente es polifuncional, donde se priorizan las actividades de servicios y comerciales y los usos residenciales.

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.

### **Subzona LA3**

**Alturas.** La altura máxima admitida es de 9 metros. En la Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja rigen las alturas obligatorias establecidas en el artículo D.192 y acordamiento obligatorio con la altura vigente para los predios linderos en las calles transversales a la Avda. del Libertador Brigadier General Lavalleja.

**Retiro Frontal.** No rige afectación de retiro. La alineación es obligatoria.

**Factor de Ocupación del Suelo.** Rige un factor de ocupación de suelo del 80%.

**Uso de Suelo.** El uso del suelo preferente es 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 las subzonas LA1, LA2 y LA3, en cada caso, por encima de la altura máxima admitida, se permitirán únicamente construcciones auxiliares cuyo diseño deberá quedar integrado con la arquitectura de los edificios. Los tanques, salas de máquina, calderas, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado, etc. deberán desarrollarse dentro de un volumen integral, cuya envolvente deberá armonizar con la arquitectura del edificio y será resuelto con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.

Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.

**Artículo D.205 La Comercial - La Aguada - Arroyo Seco - Villa Muñoz.** Respecto a alturas, retiros y Factor de Ocupación del Suelo rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. Los usos preferentes son el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios y uso mixto controlado.

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.

Los predios comprendidos dentro de los límites que se describen a continuación son objeto de especial consideración por la oficina competente respecto a los trámites de Demolición, Reforma o Ampliación de edificios anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Municipal incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público:

Avda. Gral. San Martín, calle Gral. Enrique Martínez, calle Coronel Marcelino Sosa y calle Colorado.

Dentro del área anteriormente descrita se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940.

Para los predios comprendidos dentro del ordenamiento especial del Barrio Reus al Norte, rige Régimen Patrimonial.

Para los predios pertenecientes al Área Caracterizada Villa Muñoz, se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Goes.

Para los predios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo, y respecto al Régimen de Gestión, Factor de Ocupación del Suelo, Retiro Frontal de la Edificación, Alturas de la Edificación, Uso preferente del suelo, rige respectivamente lo establecido en la cartografía, Planos MN 01 al 05.

Se establece un plazo para el Régimen Específico en el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo de 10 años.

(\*) Ver Art. D.160.1.

**Artículo 4º.-** Incorpórase al Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 16 de septiembre de 1998, la cartografía Planos MN 01 al 05, del Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo que se aprueba en el presente decreto, autorizando a la Intendencia Municipal de Montevideo, a adecuar la cartografía correspondiente.

**Artículo 5º.-** Comuníquese.

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

GASTÓN SILVA

Presidente

ALEJANDRO SANCHEZ

Secretario General

