

**DECRETO N° 33.400****LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO.****DECRETA:**

**Artículo 1°-** Apruébase el Plan Especial de Ordenamiento, Protección y Mejora de Carrasco – Punta Gorda, contenido en las disposiciones del presente decreto. Dicho Plan se compone de las Memorias de Información, de Ordenación, Normativa y de Gestión, de la cartografía correspondiente y del Inventario Patrimonial.

**Artículo 2°-** Sustitúyase el texto del Artículo D.235, “Áreas de Régimen Patrimonial” del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 16 de septiembre de 1998 en la redacción dada por el Artículo 2° del Decreto N° 31.666 de 25 de abril de 2006, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

**Artículo D.235 Áreas de Régimen Patrimonial**

Las Áreas de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano se registrarán por los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, Protección y Mejora, que se elaborarán por el Departamento de Planificación, con los asesoramientos del caso, según lo dispuesto en el presente Plan. Los límites de dichas áreas en los mencionados Planes Especiales serán los siguientes:

- 1) Ciudad Vieja: rige lo establecido en los artículos D.272.18 al D.272.34, del Capítulo 15.1 “Normas particulares”, Sección II, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja.
- 2) Barrio Sur: rige lo establecido en el artículo D.272.1 y siguientes, del Capítulo 15.1 “Normas particulares”, Sección I, que constituye el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Barrio Sur.
- 3) Pocitos: Río de la Plata, calle 21 de Setiembre con exclusión de los predios frentistas a dicha calle, Bulevar Artigas al sur (acera este), calle Estigarribia, Bulevar Artigas al sur (ambos frentes) hasta la rambla Mahatma Gandhi, calle D. Cullén, Bulevar Artigas (acera oeste), calle 21 de Setiembre (acera norte), Avda. Julio Herrera y Reissig, calle San Salvador, Bulevar España, Bulevar Artigas (ambos frentes) hasta Avenida Italia, Avenida Brasil (ambos frentes), calle Presidente General Oscar Gestido (ambos frentes), calle Gabriel Pereira (acera suroeste).
- 4) Carrasco y Punta Gorda: rige lo establecido en los artículos D.272.35 al D.272.42.2, del Capítulo 15.1 “Normas particulares”, Sección II, que constituye el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.
- 5) El Prado: Ruta N° 1, Rambla Dr. Baltasar Brum, arroyo del Miguelete, Bulevar Manuel Herrera y Obes, calle Ángel Salvo, Avda. Agraciada (ambos frentes) entre las calles Ángel Salvo y Dr. M. Díaz y García, Camino Castro (ambos frentes), calle Molinos de Raffo (ambos frentes), Avda. Millán (ambos frentes), calle Coronel Raíz, Bulevar José Batlle y Ordóñez, Avda. Burgues (ambos frentes), Avda. Dr. Luis A. de Herrera (ambos frentes) entre Avda. Burgues y Avda. General José de San Martín, Avda. Burgues (ambos frentes), Bulevar Artigas (ambos frentes) entre el tramo norte-sur de dicho bulevar y la Avda. Joaquín Suárez, Avda. Joaquín Suárez (ambos frentes) entre Bulevar Artigas y la Avda. Agraciada, Bulevar Artigas (ambos frentes).
- 6) Villa Colón (Lezica) - Colón: Pueblo Ferrocarril, Camino Casavalle, calles Dr. Álvarez, Yegros, Lanús, C. Guerra, D. Basso, Niña, Lister, Camino Melilla, Camino de los Aviadores Civiles, Camino de las Tropas a la Cuchilla Pereira, calles Gioia, Guanahaní, Camino Fauquet, Camino C. Colman, límite sureste del Padrón N° 405.236, Camino Vidiella (ambos frentes), Camino Fortet, calle Fynn (ambos frentes) y vía férrea.
- 7) Barrio Reus al Sur: calle Durazno, calle Magallanes, Avda. Gonzalo Ramírez, calle Salto.
- 8) Barrio Reus al Norte: calle José L. Terra, calle Concepción Arenal; calle Arenal Grande; calle Rivadavia; calle Defensa; calle Blandengues; calle Democracia; calle Marcelino Berthelot; calle Justicia; calle Libres hasta calle José L. Terra.

Mientras no se aprueben los Planes Especiales mencionados, los límites y las normativas aplicables serán los establecidos en los artículos D.537.1 a D.537.10 (Barrio Reus Sur); D.537.11 a D.537.25 (Barrio Reus Norte); D.483.21 a D.483.32 (de la zona testimonial Pocitos Viejo); D.494 a D.504 (de la zona del Prado); del Volumen IV del Digesto Municipal que se sustituye y las normas concordantes y complementarias que regulan las Comisiones Especiales Permanentes de Prado y Consejo Auxiliar de los Pocitos, creados por decretos N° 24.546 de 21 de mayo de 1990; N° 25.223 de 14 de octubre de 1991; N° 25.289 de 11 de noviembre de 1991; y resolución del Intendente Municipal de Montevideo N° 1.939 de 5 de junio de 1995 y el área del Régimen Patrimonial de Barrio Reus Sur y Barrio Reus Norte, en el ámbito del Departamento de

Planificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto N° 30.565 de 15 de diciembre de 2003 .

**Artículo 3º-**

Incorpórase al Plan Montevideo, aprobado por decreto N° 28.242 de 16 de setiembre de 1998, bajo el Título V “De las normas en régimen patrimonial en suelo urbano”, bajo el Capítulo 15.1, “Normas Particulares”, la Sección III, denominada “Carrasco – Punta Gorda” integrada por los artículos D.272.35 a D.272.42.2, con el siguiente texto:

**SECCION III  
Carrasco – Punta Gorda**

**Artículo D.272.35 – Límites del Área Patrimonial.**

Los límites del área patrimonial de Carrasco - Punta Gorda a los efectos de las disposiciones de esta normativa serán:

Río de la Plata; parque Arq. Eugenio Baroffio (Pasaje Arq. Veltroni –este); parque Arq. Eugenio Baroffio, sector este, desde Pasaje Arq. Veltroni hasta Avda. Italia; Avda. Italia, ambos frentes, desde el parque Arq. Eugenio Baroffio (al sur) y desde calle José Ordeig (al norte) hasta Gral. Nariño, incluyendo al predio Padrón N° 416.370 con frente a la calle J. Ordeig; Gral. Nariño, acera este, desde Avda. Italia hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés, acera sur, desde Nariño hasta Dr. C. Nin y Silva; Dr. C. Nin y Silva, acera este, desde Gral. Máximo Tajés hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Martínez Thedy; Martínez Thedy, acera oeste, desde Arroyo Carrasco hasta Avda. Italia; Avda. Italia, ambos frentes, desde Martínez Thedy hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, ribera oeste, desde Avda. Italia hasta su desembocadura en el Río de la Plata.

**Artículo D.272.36 - Zonificación Terciaria.**

Dentro del ámbito de aplicación del Plan Especial, en el límite delimitado según el perímetro establecido en el artículo D.272.35 del presente Decreto, se definen las siguientes áreas y sus respectivas zonas, sub-zonas y casos, en cada una de las cuales se establecen las reglamentaciones urbanísticas y edilicias que regirán así como los tipos de valoración y gestión patrimonial.

**Artículo D.272.36.1- ÁREA 1 – Carrasco.**

Comprende el área más calificada del actual barrio de Carrasco, considerando como un conjunto las sub-zonas caracterizadas que cumplen con tal condición, al sur y norte de Avda. Italia.

**Valoración patrimonial.**

Al Área 1 le corresponden las valoraciones patrimoniales Alta, Máxima y Media del Catálogo Patrimonial según se establece en cada sub-zona. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

El Área 1 Carrasco comprende las zonas 1.A, 1.B, 1.C con dos sub-zonas 1.Ca y 1.Cb, y zona 1.D con dos sub-zonas 1.Da y 1.Db.

**Protección patrimonial.**

La protección patrimonial del Área 1, salvo en el caso de la sub-zona 1.Db, corresponderá a la oficina competente.

**I.1- ZONA 1.A - “Casco Antiguo”.**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Puntas de Santiago (ambos frentes) desde la Rambla República de México hasta Lieja. Lieja (ambos frentes) hasta Miami. Miami (ambos frentes) hasta la Avda. Gral. Rivera. Avda. Gral. Rivera (ambos frentes) hasta Cartagena. Cartagena (ambos frentes) hasta la Rambla República de México. Rambla República de México hasta Puntas de Santiago.

**Determinaciones.**

Rigen:

a) Edificación individual (hasta dos unidades)

FOS: 50%

FOT: 100%

3er. Nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT

- Altura Máxima: 8 metros.

- Retiros:

- Frontal: 7 metros con acordamiento.
- Laterales:
  - Para frentes menores a 13 metros, no rige.
  - Para frentes mayores o iguales a 13 metros, corresponde retiro unilateral de 3 metros.
  - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
- Posterior: 20% de la superficie del predio.
- b) Edificación colectiva (tres o más unidades)  
Solamente se admitirán en las siguientes sub-zonas:
  1. Excepcionalmente sólo se admite en las calles Costa Rica entre Couture y Rivera. Considerando la singularidad de este tramo, no se establecen a priori parámetros de edificabilidad, estos se estudiarán a partir de un Proyecto de Detalle.
  2. Arocena entre Sáez y Rivera. (Ver Arocena)
- c) Valoración patrimonial: Máxima.

### I.2- ZONA 1.B- "Ubicada al oeste y norte de la zona del Casco Antiguo".

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Puntas de Santiago (excluida) desde Rambla República de México hasta Lieja. Lieja (excluida) hasta Millington Drake. Millington Drake (ambos frentes) hasta Avda. Italia. Avda. Italia, acera sur, desde Millington Drake hasta Havre. Havre (ambos frentes) hasta Almirante Harwood. Almirante Harwood (ambos frentes) hasta Avda. Bolivia. Avda. Bolivia (ambos frentes) hasta Basilea. Basilea (acera sureste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera noreste) hasta Rambla República de México. Rambla República de México hasta Puntas de Santiago.

#### Determinaciones.

Rigen las siguientes determinaciones generales:

- a) Edificación individual (hasta dos unidades)
  - FOS: 50%
  - FOT: 100%
- 3er. Nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT  
Altura Máxima: 8 metros
- Retiros:
  - Frontal: 7 metros con acordamiento
  - Laterales:
    - Para frentes menores a 13 metros, no rige.
    - Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.
    - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
  - Posterior: 20% de la superficie del predio.
- b) Edificación colectiva (tres o más unidades)  
Ancho mínimo del predio: 27 metros  
FOS: 25%  
ÚLTIMO PISO Área máxima 25% de la superficie del padrón  
FOSS: 0 (no se admite subsuelo)  
Altura Máxima: 9 metros  
Niveles: 3  
Número máximo de unidades: Una unidad cada 300 metros cuadrados de terreno.  
Número mínimo de garajes: 1 por unidad
- Retiros:
  - Frontal: el establecido para edificación individual más 1,50 metros
  - Laterales:
    - Bilateral de ¼ del ancho del predio (cada uno). Para los predios esquina, en todos los casos independientemente del ancho del predio, rige retiro bilateral de ¼ del ancho del predio
    - Posterior: 25% del área del predio y su profundidad, en caso de predios irregulares, no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.
- c) Valoración patrimonial: Alta.

### I.3- ZONA 1.C- "Al este de 1.A, Sur de Avda. Italia".

La Zona 1.C comprende las sub-zonas 1.Ca y 1.Cb.

La Sub-zona 1.Ca comprende la zona definida por:

Rambla Tomás Berreta, desde Lido hasta Cartagena. Cartagena, excluida, desde Rambla hasta Avenida Rivera. Avenida Rivera, desde Cartagena hasta Miami. Miami, excluida, desde Avenida Rivera hasta Lieja. Lieja, excluida, hasta Millington Drake. Millington Drake excluida, hasta Avenida Italia. Avenida Italia, acera sur, hasta Lido; Lido, acera oeste, desde Avenida Italia hasta

la Rambla.

La Sub-zona 1.Cb comprende la zona definida por:

**Rambla Tomás Berreta desde Arroyo Carrasco hasta Lido. Lido, acera este, desde Rambla hasta Avenida Italia. Avenida Italia, acera sur, desde Lido hasta Arroyo Carrasco.**

#### Determinaciones

Para las sub-zonas 1.Ca y 1.Cb rigen las siguientes determinaciones generales:

a) Edificación individual (hasta dos unidades)

FOS: 35%

FOT: 70%

FOSS: 0 (no se admite subsuelo)

3er. Nivel (tipo buhardilla) máximo 20% del área del predio y se computa en el FOT, considerándose el área a partir de 1,80 metros de altura.

Altura Máxima: 8 metros.

Retiros:

-Frontal: 7 metros con acordamiento.

-Laterales:

Para frentes menores a 13 metros, no rige.

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.

-Posterior: 20% del área del predio.

b) Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo del predio 27 metros

FOS: 25%

FOSS: 0 (no se admite subsuelo)

Altura: 9 metros

Niveles: 3

Número máximo de unidades: una unidad cada 300 metros cuadrados de terreno.

Número mínimo de garajes: 2 por unidad.

Retiros:

-Frontal: el establecido para edificación individual más 1,50 metros

-Laterales:

Bilateral de 1/4 del ancho del predio (cada uno).

Para los predios esquinas, en todos los casos, independientemente del ancho del predio, existirá retiro bilateral de 1/4 del ancho del predio.

-Posterior: 25% del área del predio y su profundidad, en caso de predios irregulares, no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

c) Régimen patrimonial (al sur de Avenida Italia):

c.1- Sub-zona 1.Ca

Valoración Patrimonial: Alta.

c.2- Sub-zona 1.Cb

Valoración Patrimonial: Media.

En ambas Sub-zonas la protección del verde será estructural, es decir, se procurará mantener la relación existente entre jardines y construcciones. Se podrán admitir sustituciones tendientes a mejorar la cantidad y calidad del elemento verde, pero no a disminuir la proporción entre vacíos y llenos, o el cuidado en diseño de jardinería.

I.4- ZONA 1.D - "Al Norte de Avda. Italia".

La Sub-zona 1.Da abarca la zona comprendida entre las calles:

Gral. Nariño, acera este, desde Avenida Italia hasta Gral. Máximo Tajés. Gral. Máximo Tajés, acera sur, desde Nariño hasta Dr. C. Nin y Silva. Dr. C. Nin y Silva, acera este, desde Gral. Máximo Tajés hasta Arroyo Carrasco. Arroyo Carrasco, ribera sur, desde Dr. C. Nin y Silva hasta Martínez Thedy. Martínez Thedy, acera oeste, desde Arroyo Carrasco hasta Avenida Italia. Avenida Italia desde Martínez Thedy hasta Gral. Nariño. Dentro de esta zonificación, los predios frentistas a Avenida Italia se registrarán por la normativa específica para dicha vía de tránsito.

#### Determinaciones.

Rigen:

a) Edificación individual (hasta dos unidades)

FOS: 35%

FOT: 70%

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

3er. Nivel (tipo buhardilla) área máxima 20% superficie del predio y se computa en el FOT, considerándose el área a partir de 1,80 metros de altura

Altura Máxima: 8 metros

**Retiros:**

-Frontal: 7 metros con acordamiento.

-Laterales:

Para frentes menores a 13 metros, no rige.

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.

-Posterior: 20% del área del predio.

**b) Edificación colectiva (tres o más unidades)**

FOS: 35%

Último piso: Área máxima 35% de la superficie del padrón.

FOSS: 0 (no se admite subsuelo)

Altura: 9 metros

Niveles: 3

Número máximo de unidades: una unidad cada 150 metros cuadrados de terreno.

Número mínimo de garajes: 1 por unidad.

**Retiros:**

-Frontal: el establecido para edificación individual más 1,50 metros

-Laterales:

Bilateral de 1/5 del ancho del predio (cada uno).

Para los predios esquinas, en todos los casos, independientemente del ancho del predio, existirá retiro bilateral de 1/5.

-Posterior: 20% del área del predio y su profundidad, en caso de predios irregulares, no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

**c) Régimen patrimonial**

-

**c.1- Sub-zona 1.Da**

Valoración patrimonial: Alta.

**Artículo D.272.36.2- ÁREA 2 – Punta Gorda**

Comprende el área más calificada del actual barrio de Punta Gorda, considerando como un conjunto las sub-zonas caracterizadas que cumplen con tal condición.

-

**Valoración patrimonial.**

Al Área 2 le corresponden las valoraciones patrimoniales Alta y Media del Catálogo Patrimonial según se establece en cada sub-zona. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

El Área 2 “Punta Gorda” abarca la zona comprendida entre las calles:

Palmas y Ombúes (ambos frentes) desde el Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Avda. San Marino. Avda. San Marino (ambos frentes) hasta Avda. Bolivia. Avda. Bolivia (excluida), hasta Basilea. Basilea (acera noroeste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera sur) hasta Rambla República de México. Rambla República de México y Rambla O’Higgins hasta el Parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Eugenio Baroffio (este), incluyendo la manzana 7202, desde Rambla O’Higgins hasta Palmas y Ombúes.

El Área 2 Punta Gorda comprende las zonas 2.A y 2.B.

**II.1- ZONA 2.A - “Núcleo en la Península de Punta Gorda”**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

*Brenda (excluida) desde Rambla O’Higgins hasta Ciudad de Guayaquil. Ciudad de Guayaquil (excluida) hasta Rambla República de México. Rambla República de México hasta Rambla O’Higgins y Brenda.*

-

**Determinaciones**

**Rigen:**

**a) Edificación individual (hasta dos unidades)**

FOS: 50%

FOT: 100%

Altura Máxima: 8 metros

**Retiros:**

- Frontal: 7 metros con acordamiento.

- Laterales:

Para frentes menores a 13 metros, no rige.

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del

predio.

-Posterior: 20% de la superficie del predio

b) Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo del predio: 27 metros

FOS: 25%

Último Piso: Área máxima 10% de la superficie del padrón

FOSS= ídem FOS

Altura máxima: 9 metros

Niveles: 3 más subsuelo

Número máximo de unidades: una unidad cada 300 metros cuadrados de terreno.

.Número mínimo de garajes: 1 por unidad

.Retiros:

-Frontal: El establecido para edificación individual más 1,50 metros

-Laterales:

Bilateral de 1/4 del ancho del predio (cada uno), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.

-Posterior: 25% del área del predio y su profundidad, en caso de predios irregulares, no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

**Determinaciones particulares:**

Para las edificaciones frentistas a las calles Mar Ártico - Mar Antártico en la acera de la manzana frentista a la Rambla República de México rigen las siguientes condiciones:

a) Edificación individual (hasta 2 unidades)

**Mar Ártico - Mar Antártico**

- FOS: 50%

FOT: 100%

Altura: 4 metros medidos respecto al nivel de la vereda.

Retiros:

-Frontal: 7 metros con acordamiento.

-Laterales:

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del

predio.

Deberá mantenerse la pendiente natural del retiro frontal y esa altura podrá extenderse en una profundidad máxima del 30% del largo del predio, a partir de la línea de edificación.

-Posterior: 20% de la superficie del predio

**Rambla Rep.de México**

- FOS: 50%

Altura: 9 metros medidos respecto al nivel de la vereda.

Retiros:

-Frontal: 5 metros con acordamiento.

-Laterales:

Para frentes menores a 13 metros, no rige.

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del

predio.

-Posterior: 20% de la superficie del predio.

Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos (vehiculares o peatonales).

b) Edificación colectiva (tres o más unidades).

Ancho mínimo del predio: 27 metros, a efectos de permitir la percepción y mantenimiento del talud natural del terreno y una asociación armónica de las edificaciones generando espacios de transición adecuados.

Además de las alturas definidas que rigen tanto para edificación individual o colectiva, regirán las siguientes determinaciones:

FOS 50%

Número máximo de unidades: una unidad cada 150 metros cuadrados de terreno.

**Retiros:**

-Frontal: 7 metros con acordamiento por ambos frentes.

-Laterales:

Bilateral de 5 metros (cada uno), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo. Se admitirá la construcción de balcones de hasta 1 metro en estos retiros.

c) Valoración patrimonial: Alta

**II.2- ZONA 2.B - "Punta Gorda Este"**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Rambla República de México desde Guarambaré hasta Ciudad de Guayaquil. Ciudad de Guayaquil (ambos frentes) hasta Brenda. Brenda (ambos frentes) hasta Rambla O'Higgins. Rambla O'Higgins hasta Pasaje Arq. Veltroni, Pasaje Arq. Veltroni (este) hasta Palmas y Ombúes. Palmas y Ombúes (ambos frentes) hasta San Marino. San Marino (ambos frentes) hasta Avda. Bolivia. Avda. Bolivia (excluida) hasta Basilea. Basilea (acera noroeste) hasta Guarambaré. Guarambaré (acera sur) hasta Rambla República de México.

**Determinaciones**

- Rigen:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

FOS: 50%

FOT: 100%

Altura Máxima: 8 metros

Retiros:

- Frontal: 7 metros con acordamiento.

- Laterales:

Para frentes menores a 13 metros, no rige.

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.

- Posterior: 20% de la superficie del predio

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo del predio: 27 metros

FOS: 25%

Número máximo de unidades: una unidad cada 300 metros cuadrados de terreno.

Altura Máxima: 9 metros

Niveles: 3 con variantes según cada caso.

Número mínimo de garajes: 1 por unidad

Retiros:

-Frontal: el establecido para edificación individual más 1,50 metros

-Laterales:

Bilateral de 1/4 del ancho del predio (cada uno), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo.

-Posterior: 25% del área del predio, y su profundidad, en caso de predios irregulares, no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

FOSS: Según la cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de "Memoria de Información" - Carta Topográfica - Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

- Caso 1 – cota superior o igual a 10 m:

ÚLTIMO PISO Área máxima 10% de la superficie del padrón en caso de que pueda realizarse el subsuelo.

FOSS: ídem FOS

Niveles: 3 + subsuelo

- Caso 2 – cota inferior a 10 m.:

ÚLTIMO PISO Área máxima 25% de la superficie del padrón en caso de que no pueda realizarse subsuelo

FOSS: 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 3

- Rambla O'Higgins

Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del

predio será el mínimo necesario para permitir accesos (vehiculares o peatonales)  
Para los predios frentistas a la Rambla O'Higgins se tendrán las siguientes consideraciones:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Se regirá por las mismas determinaciones que para toda la zona 2B

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo del predio 27 metros, a efectos de permitir la percepción y mantenimiento del talud natural del terreno y una asociación armónica de las edificaciones generando espacios de transición adecuados.

Retiros:

- Frontal: el establecido para la edificación individual y acordamiento no obligatorio por ambos frentes

- Laterales:

Bilateral de 5 metros (cada uno), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo. Se admitirá la construcción de balcones de hasta 1 metro en estos retiros.

c- Valoración patrimonial: Media.

#### Artículo D.272.36.3- ÁREA 3 – Carrasco y Punta Gorda

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Avenida Italia, acera sur, desde Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Havre. Havre (excluida), hasta Almirante Harwood. Almirante Harwood (excluida) hasta San Marino. San Marino (excluida) hasta Palma y Ombúes. Palma y Ombúes (excluida) hasta parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Avenida Italia.

Comprende dos Sub-zonas caracterizadas de los barrios Carrasco y Punta Gorda: Sub-zona 3A y 3B.

#### Valoración patrimonial

Al Área 3 le corresponde la valoración patrimonial Media del Catálogo Patrimonial. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

#### La Sub-zona 3A (Punta Gorda) comprende:

Avenida Italia (acera sur) desde Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta Avda. Bolivia. Avda. Bolivia (excluida) hasta San Marino. San Marino (excluida) desde Avda. Bolivia hasta Palmas y Ombúes. Palmas y Ombúes (excluida) hasta Parque Arq. Eugenio Baroffio. Parque Arq. Eugenio Baroffio desde Palmas y Ombúes hasta Avenida Italia.

#### Determinaciones

Rigen:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

FOS: 50%

FOT: 100%

Altura Máxima: 8 metros.

Retiros:

-Frontal: 7 metros con acordamiento.

-Laterales:

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.

-Posterior: 20% de la superficie del predio.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo de predio: 27 metros

FOS: 35%

Último piso: Área máxima, 10% de la superficie del padrón

FOSS= ídem FOS.

Altura Máxima: 12 metros

Niveles: 4 + subsuelo

Número máximo de unidades: una unidad cada 150 metros cuadrados de terreno.

Número mínimo de garajes: 1 por unidad.

Retiros:

- Frontal: El establecido para edificación individual más 1.50 metros

- Laterales:

Bilateral de 1/5 del ancho del predio (cada uno), incluido los predios esquina,

independientemente del ancho del mismo.

Posterior: 25% del área del predio, y su profundidad, en caso de predios irregulares, no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

c- Valoración patrimonial: Media.

**La Sub-zona 3B (Carrasco) comprende:**

Avenida Italia (acera sur) desde Avda. Bolivia hasta Havre. Havre (excluida), hasta Almirante Harwood. Almirante Harwood (excluida) hasta Avda. Bolivia. Avda. Bolivia (ambos frentes) hasta Avenida Italia.

**Determinaciones:**

Rigen:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

FOS: 50%

FOT: 100%

Altura Máxima: 8 metros

Retiros:

-Frontal: 7 metros con acordamiento.

-Laterales:

Para frentes menores a 13 metros, no rige.

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del

predio.

-Posterior: 20% de la superficie del predio.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo de predio 27m

FOS: 35%

FOS último nivel: 10% en ambos casos

Número máximo de Unidades: una unidad cada 200 metros cuadrados de terreno.

Altura Máxima: 12 metros

Niveles: 4

Número mínimo de garajes 1 por unidad

Retiros:

- Frontal: El establecido para edificación individual + 1,50 metros

- Laterales:

Bilateral: de 1/4 del ancho del predio (cada uno), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo.

- Posterior: 25% del área del predio y su profundidad, en caso de predios irregulares, no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

FOSS: Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá éste a partir de la cota 10, el establecido para la edificación individual 02 de la "Memoria de Información"- Carta Topográfica- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

**Caso 1 – cota mayor o igual a 10 metros:**

FOSS= ídem FOS

Niveles: 4 + subsuelo

**Caso 2 – cota menor a 10 metros:**

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 4

c- Valoración patrimonial: Media.

Artículo D.272.36.4 - Vías con normativa particular.

**RAFAEL BARRADAS**

La Sub-zona especial Rafael Barradas abarca:

Los predios frentistas a la calle Rafael Barradas desde Rambla Tomás Berreta hasta Avenida Italia.

**Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias de la zona 1Cb, a la que pertenece esta calle.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo de predio: 24 metros

FOS: 35%

Último piso: Área máxima 10% de la superficie del padrón.

FOSS: ídem FOS

Altura máxima: 15 metros

Niveles: 5 más subsuelo

Número máximo de unidades: una unidad cada 100 metros cuadrados de terreno

Número mínimo de garajes: 1 por unidad.

Retiros:

-Frontal: 8,50 metros

-Lateral:

Bilateral de 1/ 5 del ancho del predio (cada uno).

Para los predios esquina, en todos los casos, independientemente del ancho del predio, existirá retiro bilateral de 1/5 del ancho del predio.

-Posterior: 25% del área del predio y su profundidad, en caso de predios irregulares, no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

#### **AVDA. ALFREDO AROCENA**

Abarca:

Los predios frentistas a la Avda. Alfredo Arocena entre Carlos F. Sáez y Avda. Rivera.

#### **Determinaciones**

Rigen las siguientes determinaciones generales.

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias de la zona 1.A.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

FOS: 70%

FOSS: ídem FOS

Altura máxima: 9 metros

Niveles: 3 (PB comercial más 2)

Número máximo de unidades: una unidad cada 100 metros cuadrados de terreno.

El estacionamiento en todos los casos debe resolverse fuera del retiro frontal.

No se admitirá el cerramiento total del área de retiro, aun en los locales con destino gastronómico.

Retiros:

- Frontal: 7 metros

- Laterales:

En Planta Baja no será obligatorio el retiro lateral. En las demás plantas el edificio tendrá retiro bilateral de 3 metros.

El retiro lateral en Planta Alta dependerá de la forma de asociación con los linderos, considerando la existencia o no de medianeras expuestas.

- Posterior: 20% del área del predio y su profundidad no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior del predio, cuidando en los cambios de destino que los mismos no afecten a los predios linderos posteriores.

c- Valoración patrimonial: Media

#### **AVDA. ALFREDO AROCENA – ALBERDI**

Abarca:

Los predios frentistas a la Avda. Alfredo Arocena – Avda. Juan Bautista Alberdi, entre Lieja y Havre.

Es considerada una zona de promoción para destino comercial de abastecimiento diario, ocasional, oficinas y construcciones en Propiedad Horizontal.

#### Determinaciones

Rigen:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias del de la zona 1B

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo del predio para este tipo de programa: 27 metros

FOS: 35%

Último piso: Área máxima 20% de la superficie del padrón.

FOSS: ídem FOS

Altura máxima: 12 metros

Niveles: 4 más subsuelo

Número máximo de unidades: una unidad cada 100 metros cuadrados de terreno.

Número mínimo de garajes: 1 por unidad

Se admitirán a nivel de Planta Baja, locales comerciales. La superficie mínima de los locales comerciales será de 50 metros cuadrados de terreno (con baño y kitchenette).

Retiros:

-Frontal: 7 metros (para predios esquina en ambas calles)

-Laterales: Bilateral de 4 metros

-Posterior: 20% del área del predio, cuya profundidad no será, en caso de predios irregulares, menor a 6 metros de la divisoria posterior del predio.

#### AVDA. JUAN BAUTISTA ALBERDI

Abarca:

Los predios frentistas a la Av. Juan Bautista Alberdi desde Havre hasta Portones.

Uso residencial en entorno particularmente revalorizado a partir de su valor patrimonial como entrada original al balneario. El espacio público así como el área de Portones de Carrasco, y la intersección con la Av. Cooper deberán ser objeto de un Proyecto de Detalle.

#### Determinaciones:

Rigen las condiciones generales para la zona 3B.

#### AVDA. BOLIVIA

Abarca:

La Avenida Bolivia en su encuentro con la Avenida Juan Bautista Alberdi y con Avenida Italia. Se incluyen los predios padrones Nros. 146.055, 146.053, 194.127, 186.933, 64.709, 18.693 y 6.341 en el cruce con Avenida Italia; y los predios padrones Nros. 405.028, 405.027, 102.981, 102.980, 147.438, 102.979, 405.336, 63.497, 115.849, 196.936, 196.937, 196.938, 196.883, 196.884, en el cruce con Avenida Juan Bautista Alberdi.

Se deberá realizar un proyecto de detalle que será evaluado por la oficina competente. Mientras ello no ocurra, regirán las condiciones propias de cada sub-zona.

#### AVDA. ITALIA

Abarca:

Distintos tramos desde la calle J. Ordeig al norte y Parque Arq. Eugenio Baroffio al sur, hasta el puente sobre el Arroyo Carrasco.

#### Determinaciones:

Según cada tramo serán las siguientes:

Tramo 1 - comprendido entre J. Ordeig y Gral. Nariño al norte, incluyendo al predio padrón N° 416.370 con frente a la calle J. Ordeig.

- **Acera norte:** entre J. Ordeig (acera este) y Gral. Nariño (ambos frentes) regirán condiciones de promoción, habilitando la construcción de edificios de propiedad horizontal exentos, con cuatro fachadas de igual calidad de tratamiento cada una.

Rigen las siguientes determinaciones generales:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias de la zona que limita, a excepción del Retiro Frontal, que en todos los casos será de 15 metros.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

Ancho mínimo para este tipo de programas 27 metros.

FOS: 25%

Número máximo de unidades: una unidad cada 100 metros cuadrados de terreno.

Altura Máxima: 15 metros.

Número mínimo de garajes: 1 por unidad.

De acuerdo a las consideraciones que se realizaran en el apartado "Usos en Avenida Italia" se admitirán a nivel de Planta Baja locales comerciales. La superficie mínima de los locales comerciales será de 150 metros cuadrados (con baño privado y kitchenette).

**Retiros:**

-Frontal: el establecido para edificación individual más 1,50 metros

-Laterales:

Bilateral: de 1/5 del ancho del predio (cada uno), incluidos los predios esquina, independientemente del ancho del mismo.

-Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

**FOSS:** Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá éste a partir de la cota 10, el establecido para la edificación individual 02 de la "Memoria de Información" - Carta Topográfica- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

- Caso 1:

ÚLTIMO PISO: Área máxima 10% de la superficie del padrón, en caso de que pueda realizarse el subsuelo

FOSS= ídem FOS

Niveles: 5 más subsuelo

- Caso 2:

ÚLTIMO PISO: Área máxima 25 % de la superficie del padrón, en caso de que pueda realizarse el subsuelo.

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 5

FOS último nivel: 25%

Normativa Particular

Padrones Nros. 416.370, 146.032, 146.033 y 146.034, ubicados en Avda. Italia y José Ordeig: debido a las dimensiones y disposición de estos predios, el retiro frontal de 15 metros correspondiente a Avda. Italia afectará también a dichos padrones, incluyendo al sector posterior del padrón N° 416.370, con las mismas condicionantes y limitaciones que rigen para retiros frontales. El predio padrón N° 416.370 con frente a la calle J. Ordeig, tendrá un retiro frontal sobre la calle Ordeig de 7 metros.

- Tramo 2 - comprendido entre Dr. Carlos Butler y Parque Arq. Eugenio Baroffio.

Acera Sur: entre el Parque Baroffio y Butler.

Regirán condiciones de promoción, habilitando la construcción de edificios de Propiedad Horizontal exentos, con cuatro fachadas de igual calidad de tratamiento cada una.

- Determinaciones:

Rigen:

a- Edificación individual (hasta dos unidades)

Rigen las condiciones propias de la zona que limita, a excepción del Retiro Frontal, que en todos los casos será de 15 metros.

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

Ancho mínimo para este tipo de programas 27 metros.

FOS: 25%

Número máximo de unidades: una unidad cada 100 metros cuadrados de terreno.

Altura Máxima: 12 metros.

Número mínimo de garajes: 1 por unidad

Retiros:

Frontal: el establecido para edificación individual más 1.50 metros.

Laterales:

Bilateral: de 1/ 5 del ancho del predio (c/u), incluidos los predios esquina, independiente del ancho del mismo.

-Posterior: 25% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

FOSS: Según cota topográfica existen 2 casos: Caso 1 y Caso 2. La cota topográfica determinará la realización o no del subsuelo. Solo se admitirá este a partir de la cota 10, el establecido para edificación individual 02 de "Memoria de Información"- Carta Topográfica- Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco y Punta Gorda.

Caso1:

ÚLTIMO PISO Área máxima 10% de la superficie del padrón en caso de que pueda realizarse el subsuelo

FOSS= ídem FOS

Niveles: 4 más subsuelo

Caso 2:

ÚLTIMO PISO Área máxima 25 % de la superficie del padrón en caso de que no pueda realizarse el subsuelo.

FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

Niveles: 4

Tramo 3 - comprendido entre el puente sobre Arroyo Carrasco y Dr. Carlos Butler al sur y Gral. Nariño al norte.

Rigen las condiciones propias de cada sub-zona, con predominio de construcciones residenciales de baja altura. El Retiro Frontal, en todos los casos será de 15 metros.

Usos de suelo en Avda. Italia.

De acuerdo a los tramos que se identifican a continuación, se admitirá la adecuación de las edificaciones existentes o la instalación de locales con destinos no residenciales, con un área mínima de 150 metros cuadrados con baño y kitchenette, previo análisis de la oficina competente, condicionado a que la actividad no resulte distorsionante respecto al uso predominante en la zona y en tanto se cumpla con las siguientes pautas:

- Programa o actividad compatible con el área residencial que no produzca impacto negativo a su entorno.

- Estacionamiento resuelto dentro del área del predio y fuera del área de retiro frontal.

- Características tipo morfológicas acordes a su contexto.

- Diseño integral de calidad que incluya todos los elementos.

- Cartelería, enjardinado, pavimentos, exhibición de mercadería

- Se impedirá la ocupación de retiros laterales y posteriores con depósitos o locales de servicio, debiendo generar un perímetro enjardinado en esas áreas para lograr mitigar impacto de uso y visual hacia el entorno residencial y hacia el corazón de la manzana.

- Quedan expresamente excluidos destinos tales como automotoras, ferreterías, talleres mecánicos, barracas, leñeras u otro tipo de actividades que por su alto grado de intercambio afecten el sistema vehicular y al tránsito en general.

Se identifican tres tramos o sectores:

Sector 1 Parque Baroffio hasta Cooper

Sector 2 Cooper hasta Santa Mónica – Dr. Blanco Acevedo

Sector 3 Santa Mónica – Dr. Blanco Acevedo hasta el Puente sobre Arroyo Carrasco

Parque Baroffio hasta Cooper.

En este tramo se admite la instalación de comercios, condicionado a las características enumeradas anteriormente.

Cooper – Santa Mónica (al norte) / Carlos Butler (al sur).

Predominio del Uso Residencial.

Propiciar instalaciones comerciales puntuales analizando en cada caso su viabilidad.

Santa Mónica (al norte) / Carlos Butler (al sur) - Puente Carrasco.

Se detectan dos situaciones diferenciadas al norte y al sur de este tramo.

**SUR**

Uso residencial consolidado fuertemente.

Se considera inviable la instalación de comercios en esta área definiéndose como zona de máxima restricción en el uso comercial y de servicios.

**NORTE**

Existe un sistema de espacios públicos sobre Máximo Tajés vinculados por Pasajes Peatonales a Avenida Italia, La existencia de comercios de la zona asociados a estos, podrían contribuir a su mejoramiento y mayor uso por lo que se admite exclusivamente -asociados a dichos espacios- la instalación de destinos no residenciales al servicio de la zona, dentro de las características enumeradas anteriormente.

**Artículo D. 272.37 - Consideraciones generales**

Se establecen las siguientes consideraciones generales para las distintas zonas, subzonas y sectores mencionados en el artículo D. 272.37:

**Artículo D. 272.37.1 - Retiros frontales**

El retiro frontal para todas las áreas, zonas, sub-zonas y sectores, será de 7 metros, a excepción de las calles o predios que se mencionan a continuación, en concordancia con el plano correspondiente de la Memoria de Ordenación:

Avda. Italia, desde Parque Baroffio hasta Arroyo Carrasco (acera sur) y desde José Ordeig hasta Arroyo Carrasco (acera norte): retiro frontal de 15 metros.

Avda. Rivera, desde Parque Baroffio hasta San Marino: retiro frontal de 4,50 metros.

Caramurú, desde Parque Baroffio hasta San Marino: retiro frontal de 13,50 metros.

Coimbra, desde Mar Ártico a Mar Antártico (acera sur): retiro frontal de 7,50 metros.

Coimbra, desde Ciudad de Guayaquil hasta la Rambla República de México (acera norte): retiro frontal de 7,50 metros.

Predio padrón N° 95.212: retiro frontal de 4 metros frente a espacio público de calle Coimbra, retiro frontal de 7 metros frente a calle Mar Ártico y retiro frontal de 5 metros frente a Rambla República de México.

Predio padrón N° 95.402 : retiro frontal de 7 metros frente a calle Coimbra y retiro frontal de 5 metros frente a Rambla República de México.

Parque Baroffio, entre Palmas y Ombúes y Rambla O'Higgins (frente a Pasaje Arq. Juan Scasso): retiro frontal de 3 metros.

Rambla O'Higgins, entre Parque Baroffio y Motivos de Proteo: retiro frontal de 6,50 metros.

Rambla República de México, entre Motivos de Proteo y Ciudad de Guayaquil: retiro frontal de 5 metros.

Rambla República de México entre Ciudad de Guayaquil y San Marino: retiro frontal de 10 metros.

Rambla República de México, entre San Marino y Av. Bolivia: retiro frontal de 5 metros.

Rambla República de México entre Avda.. Bolivia y Puntas de Santiago: retiro frontal de 10 metros.

Rambla Tomás Berreta entre Puntas de Santiago y Barradas: retiro frontal de 15 metros.

**Predios esquina con frente a calles de retiros frontales diferentes:**

Cuando se trate de predios esquina, con alineación frontal curva, ubicados con frente a calles que posean retiros frontales diferentes, el retiro frontal resultará del acordamiento de ambos retiros, mediante un arco de círculo tangente a ambas líneas de retiro frontal.

**Artículo D.272.37.2 - Tratamiento de retiro frontal**

Además de las condiciones generales vigentes para el tratamiento del retiro frontal se establecen algunas particulares para el área caracterizada de Carrasco y Punta Gorda:

El área de suelo permeable de los espacios enjardinados en la zona de retiro deberá ser como mínimo un 70%. Para locales comerciales este porcentaje podrá reducirse al 40%.

Las entradas de garajes y los respectivos rebajes de cordón, deberán ubicarse de manera tal que respeten los árboles existentes, tanto en el espacio público como privado. No se admitirá bajo ningún concepto la extracción de ejemplares para este fin.

Se admite la implantación de piscinas resueltas como un espejo de agua en tanto no se proceda

al relleno del predio o se altere significativamente el nivel natural del terreno.

#### **Artículo D. 272.37.3 - Edificación individual (hasta dos unidades)**

Se establecen las siguientes condicionantes para la ocupación de afectaciones de retiro lateral y/o posterior, así como para predios linderos a bienes de alto valor testimonial:

##### **Construcciones en retiros laterales**

El (los) retiro(s) lateral(es) deberá(n) estar orientado(s) según la situación de los linderos, evitando la presencia de medianeras.

##### **Predios afectados por retiro posterior**

En el área de retiro lateral solo se autorizará la construcción de cocheras con frente y contrafrente calado, las que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Distarán por lo menos 4 metros de retiro frontal.
- Longitud máxima de la cochera: 12 metros.
- Área máxima: 36 metros cuadrados de terreno.
- En predios de ancho mayor a 25 metros, la cochera mantendrá un ancho máximo de 3 metros, separándose de la divisoria de los predios. El espacio remanente se incorporará al área enjardinada. También podrán implantarse parrilleros abiertos en tanto se ubiquen de la mitad del predio hacia el fondo, a partir de la alineación del retiro frontal.

##### **Predios no afectados por retiro posterior**

Cuando se trate de predios esquina, afectados únicamente por retiro lateral, ya sea en uno o ambos frentes, predios no pasantes que por sus dimensiones no se encuentren afectados por retiro posterior y predios pasantes cuya distancia entre frentes sea menor o igual a 50 metros medidos en la divisoria menor, se autorizará la ocupación parcial de las áreas afectadas por retiros laterales con las construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados de terreno) y otras construcciones similares, ajustadas a las siguientes condiciones:

- Distarán por lo menos 4 metros de la línea del retiro frontal vigente.
- Superficie máxima: 25% del área afectada por retiros laterales, admitiéndose en cualquier caso una superficie edificada de hasta 20 metros cuadrados de terreno.

Además de las construcciones admitidas para los casos A y B, se admitirá en retiro lateral la construcción de pérgolas, vigas, losetas y otros elementos arquitectónicos similares. En ningún caso el porcentaje de huecos de estas construcciones en su proyección horizontal será inferior al 70% del desarrollo total de las mismas, ni los elementos que las integran podrán tener individualmente un ancho mayor a 50 centímetros. Para la implantación de estas construcciones no rige la exigencia del retiro de 4 metros desde la línea de retiro frontal, ni se computarán como superficie edificada.

En ningún caso las construcciones que ocupen retiro lateral podrán superar los 3 metros de altura sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 metros, no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 metros. Únicamente se admitirá la colocación de portón cuando el mismo se encuentre ubicado a una distancia mínima de 4 metros de la línea de retiro frontal.

- **Construcciones en retiro posterior**

En el área de retiro posterior solo se permitirá construir locales para usos accesorios de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados de terreno) y otras construcciones similares.

El total resultante de las construcciones en retiro lateral y posterior no podrá ocupar más del 25% del área total afectada a dichos retiros y no podrán superar los 3 metros de altura sobre el nivel del terreno. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta 3 metros, no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 metros.

- **Predios linderos a Grados 3 o 4**

En caso de linderos a predios con bienes catalogados con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4, el retiro lateral para predios de un solo retiro, deberá ubicarse sobre el lindero con la construcción protegida.

#### **Artículo D.272.37.4 - Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- **Los anchos mínimos de predio requeridos para la realización de edificaciones colectivas en predios esquina corresponden a cada una de las calles que enfrenta. Cuando se trate de**

predios esquina con alineación curva, a efectos de la determinación del frente del predio correspondiente a cada calle, se tomará la distancia desde la divisoria correspondiente hasta la intersección de la alineación curva con la bisectriz del ángulo conformado por las proyecciones de las alineaciones de las calles respectivas.

- No puede procederse ni al desmonte ni al relleno del predio; particularmente en los retiros laterales, posteriores y frontales, salvo que resultare imprescindible para lograr una adecuada integración al entorno urbano, lo que será evaluado por la oficina competente.
- El área libre total del terreno sin pavimentar será como mínimo el 50%, a fin de permitir una adecuada permeabilidad del suelo.
- Para retiros laterales mayores o iguales a 6 metros se admitirán cuerpos cerrados salientes que no podrán superar el 30% de la superficie de la fachada donde se proyecten, retirados como mínimo 5 metros de la alineación de la fachada frontal. El plano límite inferior no podrá ser menor a 2,40 metros respecto al nivel del terreno. El saliente máximo respecto a la edificación deberá ajustarse a las siguientes escalas:
  - Retiro lateral entre 6 y 8 metros: saliente máxima 1 metro.
  - Retiro lateral mayor a 8 metros: saliente máxima 1,50 metros.
- En retiro posterior se admitirá solamente la construcción de barbacoa de uso común, con un área igual al 25% de dicho retiro y en ningún caso superior a los 60 metros cuadrados de terreno, altura de 3 metros y 3,50 metros máximos en divisoria sobre nivel del terreno natural.
- Los garajes y cocheras podrán ubicarse exclusivamente dentro del perímetro del edificio y fuera del área de retiros, salvo en los casos previstos especialmente.
- Las sendas de acceso vehicular no podrán ubicarse en los retiros laterales ni tendrán un ancho superior a 5 metros.
- Los volúmenes o el frente máximo edificado no superarán los 25 metros lineales, a efectos de fragmentar el continuo construido y mitigar el impacto de masa edificada generando una mayor proporción y presencia del verde en el conjunto. En este caso, la separación entre volúmenes será mayor o igual a la altura mayor de éstos. Los volúmenes podrán unirse a nivel de planta baja, siempre que las construcciones en este nivel tengan una altura máxima de 3 metros y se retiren del plano de fachadas al menos un tercio de la mayor altura de los edificios.
- Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no podrán aparecer en fachadas.
- En nivel azotea no se admiten tanques de agua ni sala de máquinas, salvo que se integren adecuadamente a la composición general del edificio, lo que será evaluado por la oficina competente.
- Las terrazas y balcones abiertos, no se computarán en el FOS.
- En el caso que el área máxima del ULTIMO PISO sea menor al FOS general (10% o 20%) se determinan las siguientes pautas:
  - Se pueden construir pérgolas y parrilleros abiertos correctamente integrados al edificio que no se incluyen en el FOS, en cambio la caja de escaleras y el ascensor se computa dentro del porcentaje de área edificable prevista para éste último piso.
  - Los volúmenes resultantes podrán ubicarse sobre la alineación de fachada principal, lateral o posterior en un máximo del 50% de la dimensión lineal de la misma. Los restantes deberán retirarse un mínimo de 4 metros de cada fachada.
  - En el caso que el FOS del último nivel coincida con el FOS general:
  - Sobre la altura máxima prevista se admitirán parrilleros abiertos y pérgolas correctamente integrados a la composición general del edificio y locales accesorios (baños, kitchenette, depósitos), estos últimos con un área máxima total de 10 metros cuadrados de terreno cada 4 unidades.

#### Condiciones particulares para edificación colectiva

Dependiendo o no de la viabilidad de realizar subsuelo se determinan las siguientes condiciones particulares.

##### **CASO A)**

**FOSS= 0 (sin subsuelo)**

En consideración a la pendiente natural del terreno, la planta baja no podrá estar a un nivel menor a 0,50 metros por debajo del nivel 0,00 de vereda medido en el punto medio del frente del predio.

Se admitirán a nivel de Planta Baja tanto destinos principales como destinos accesorios (garajes, accesos, gimnasio, salón de usos múltiples, barbacoas, piscinas, depósitos, etc.) inscriptos dentro del perímetro del edificio. En ningún caso podrá avanzar con la edificación en el área afectada por retiros laterales.

Los garajes y cocheras podrán ubicarse exclusivamente dentro del perímetro del edificio y fuera del área de retiros, a excepción de las situaciones expresamente indicadas en este capítulo.

- **Ubicación de garajes**

En aquellos casos en que no se permita ocupar el subsuelo y en que simultáneamente no sea posible dotar al edificio del número mínimo obligatorio de garajes dentro del perímetro del edificio, se admitirá construir garajes en un nivel semienterrado, fuera de los límites del edificio y sin contabilizarlos en el cálculo de FOS, en las siguientes condiciones:

- El nivel del semi-subsuelo será como máximo de -1,00 metro respecto del nivel 0,00 de vereda indicado.
- El semi-subsuelo deberá estar completamente envuelto por una cubierta vegetal con césped en toda su superficie, conformando taludes, siendo su nivel superior, como máximo, de 1,50 metros en relación al nivel 0,00 indicado.
- No podrán ocuparse áreas afectadas por retiros frontales, laterales o posteriores con el semi-subsuelo.
- El semi-subsuelo solamente podrá destinarse a garajes, pudiendo albergar también el tanque de agua inferior.
- Los ductos de ventilación, así como cualquier equipamiento que fuera necesario en este sentido, deberán resolverse adosados al edificio, no pudiendo localizarse aislados en el espacio enjardinado.

#### - CASO B)

FOSS ídem FOS (subsuelo coincide con el factor de ocupación de suelo).

Para ser considerado como subsuelo el nivel del mismo respecto al nivel 0,00 de vereda será como mínimo -1,80 metros medido en el punto medio del frente del predio.

En ningún caso podrá avanzarse con subsuelo o semi-subsuelo en el área afectada por retiros a fin de permitir un correcto enjardinado de los mismos.

En subsuelo se admitirán destinos accesorios a excepción de accesos al edificio, los que deberán ubicarse a nivel de planta baja.

#### Artículo D.272.37.5 - Forma de medir los retiros laterales en predios irregulares.

Cuando se trate de predios de forma irregular, se tomará como ancho del predio a efectos del cálculo de retiros laterales, el existente en la alineación oficial del mismo.

#### Artículo D. 272.37.6 - Actuaciones sobre bienes de interés patrimonial o linderos.

En bienes de interés patrimonial o que estén protegidos con los Grados 3 o 4 del Catálogo Patrimonial, y en predios linderos a los mismos, podrán exigirse afectaciones complementarias y obligatorias en cada caso debido a la singularidad de la situación, por lo cual se deberá realizar consulta previa de afectaciones y edificabilidad ante la oficina competente.

Los retiros frontales y laterales así como la altura quedarán condicionados a la preservación de los valores propios de la edificación protegida o a la asociación con ésta, para el caso de predios linderos.

En todos los casos, la jardinería de retiros deberá respetar las condiciones ambientales del área, manteniendo la proporción de verde privado, semi-privado y semi-público en relación con los del tramo donde se inserta.

Se deberá cuidar de no desvirtuar la estructura edificada preexistente, en sus valores propios y presencia urbana, así como el verde organizado en jardines y espacios semi- públicos, por lo que cualquier modificación que involucre el tratamiento del área de retiro frontal deberá contar con el aval previo de la oficina competente.

#### Artículo D. 272.37.7 - Operaciones de sustitución

Se requiere un fuerte seguimiento para admitir la sustitución, autorizando aquellas que se consideren inevitables por el estado de deterioro de la preexistencia y en tanto la nueva construcción no resulte desventajosa en términos urbanos y/o patrimoniales con respecto al bien que se sustituye.

No se admitirá la demolición de bienes protegidos por su valor patrimonial.

#### Artículo D. 272.37.8 – Reciclajes

Se podrá permitir ampliación del área construida siempre y cuando se trate de destino residencial o compatible con la vivienda, se incremente el número de unidades, no se afecte la estructura general del inmueble, tanto interna como externamente, se contribuya a revitalizar y asegurar su mantenimiento y que la intervención no altere negativamente los valores de la preexistencia. Dicha ampliación del área, deberá ser menor o igual al 15% del área edificada.

Cuando el destino sea de oficinas en régimen de Propiedad Horizontal, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Número máximo de unidades: Superficie del predio 100 metros cuadrados de terreno.
- Superficie mínima de cada unidad: 50 metros cuadrados.

En los casos en que se realice una intervención que valore y mejore la situación del edificio desde el punto de vista patrimonial, a juicio de la oficina competente, se podrá incrementar el

área de ampliación prevista anteriormente y se promoverá la exoneración de tributos y gravámenes que puedan corresponder. En estos casos, no corresponderá la aplicación de la compensación por mayor aprovechamiento. En estas situaciones, no solo se deberá cuidar de no desvirtuar la estructura edificada preexistente, en sus valores propios y presencia urbana, sino también el verde organizado en jardines y espacios semi-públicos que deberá mantenerse en condiciones similares a las originales antes del reciclaje, permitiéndose solo algunas modificaciones imprescindibles, previa autorización de la oficina competente.

**Artículo D.272.37.9 - Usos de Suelo**  
El Uso de Suelo preferente será el residencial.

**Artículo D. 272.37.10 – Otros usos complementarios**

Se admitirán otros usos complementarios tales como:

- a) Comercios de abastecimientos al servicio de la zona
- b) Consultorios; oficinas profesionales y comerciales; oficinas consulares y representaciones diplomáticas; y locales de uso comercial no incluidos en el literal a) del presente artículo.
- c) Instituciones de enseñanza, cultura, investigación y culto.
- d) Alojamientos temporarios, hoteles, residenciales y pensiones.
- e) Clubes deportivos y sociales.
- f) Locales de espectáculos y de reunión.
- g) Talleres de actividades y de artesanía para el servicio de la zona.

Los edificios que se construyan o habiliten para los usos establecidos en este artículo, se ubicarán de acuerdo con las directivas siguientes:

- 1) Los comercios de abastecimiento y servicio se podrán ubicar libremente en las distintas subzonas, excepto en predios frentistas a ramblas, siempre que el área edificable de los mismos no supere los 50 metros cuadrados de terreno y el edificio se integre arquitectónicamente al entorno. Cuando estos locales se ubiquen en PB no se contabilizarán en la determinación del número máximo de unidades.
- 2) Los edificios destinados a los usos referidos en los literales c), d), e) y f) precedentes, podrán instalarse libremente en las distintas subzonas con excepción de los destinados a institutos de enseñanza que no podrán tener acceso por las Ramblas y Avenidas.
- 3) Los restantes destinos se ubicarán en las zonas que a tales efectos se determinan a continuación:  
Avda. Alfredo Arocena (ambos frentes) entre las calles Carlos F. Sáez y Jamaica; calle Juan B. Alberdi (ambos frentes) entre las de Jamaica y Cooper;  
Avda. Bolivia (ambos frentes) entre las calles Canadá y Boston;  
Avda. Italia (ambos frentes) entre las calles Catania y Bolonia y la Avda. Bolivia (ambos frentes) entre la Avda. Italia y la calle Dr. Carlos Travieso; y,  
Las zonas comerciales delimitadas para la Avda. Alfredo Arocena entre las calles Carlos F. Sáez y la Avda. Gral. Rivera podrán extenderse hasta una distancia de 60 metros de las citadas avenidas por las calles transversales a excepción de la calle Carlos F. Sáez, en la que se extenderá hasta la calle Costa Rica.  
Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad o contaminación.

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 ambiental o espacial del entorno circundante.
- Afectación negativa de los valores patrimoniales identificados en el Catálogo Patrimonial.

**Artículo D. 272.37.11 - Usos no residenciales en edificaciones existentes.**

Se admitirá la adecuación de las edificaciones existentes a otros usos no residenciales previo análisis de la oficina competente, en aquellos casos de usos calificados como no distorsionantes, tales como:

- Comerciales calificados, casas de decoración, boutiques exclusivas, etc.
- Oficinas
- Inmobiliarias
- Instituciones financieras
- Estudios Profesionales
- Otros similares
- Hoteles
- Residenciales colectivos

Se analizará la viabilidad de los usos previstos de acuerdo a los criterios explicitados a

continuación, evitando la subdivisión excesiva de las edificaciones para estos fines:

- Se excluirán destinos que impacten negativamente el área residencial-patrimonial, ya sea por la afluencia permanente de público y automóviles que implique, así como la necesidad de cartelería, anuncios u ocupación eventual de retiros.
- Será requisito imprescindible para permitir la implantación del local, la resolución del estacionamiento fuera de la calzada, pudiendo ser dentro del mismo predio o en predio destinado para tal fin. El estacionamiento deberá emplazarse fuera del área de retiro frontal.

#### Art. D.272.37.12 - Viabilidad de Uso.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos D. 272.37.8 y D. 272.37.9, cuando se proyecte construir obra nueva o destinar edificios existentes para alguno de los usos mencionados en dichos artículos, deberá gestionarse ante la oficina competente, la correspondiente autorización, mediante un trámite de Viabilidad de Uso. Dicha Viabilidad podrá negarse o condicionarse cuando de la misma puedan resultar molestias o perjuicios a los vecinos, a las propiedades o al desarrollo futuro de la zona, o perjuicios a los valores patrimoniales que se pretende preservar, en razón de las características o volumen de la actividad a instalarse o de la cantidad o importancia de las existentes o autorizadas en el área.

#### Artículo D. 272.37.13 - Consideraciones sobre el verde urbano.

Se considerará que el arbolado urbano forma parte del patrimonio cultural y es elemento fundamental de la conformación y caracterización del paisaje, junto con la arquitectura y morfología urbana del lugar.

En el área patrimonial de Carrasco y Punta Gorda, el arbolado urbano es un componente esencial del sistema de protección patrimonial, por lo que está protegido y será considerado como un conjunto integral, en sus relaciones recíprocas y sus ejemplares individuales, tanto en espacios públicos, como semi-públicos o privados.

La protección de los ejemplares vegetales no solamente consistirá en garantizar su permanencia, también incluirá las condiciones ambientales que permitan su desarrollo adecuadamente. Por lo tanto se controlarán los factores que lo afecten, tales como: proximidad de construcciones, cambios en el modelado del suelo, pérdida de permeabilidad del suelo.

Se protegerán especialmente y de manera rigurosa aquellos ejemplares aislados, conjuntos o alineaciones que reúnan una o varias de las siguientes condiciones:

- Singularidad
  - Diseño paisajístico calificado
  - Enjardinamientos privados y públicos protegidos por el Plan Especial o por ley nacional
- Ejemplares o conjuntos protegidos como de interés municipal

#### Artículo 272.37.14 - Cercos frontales.

El verde urbano, tanto público como privado, debe ser considerado como una unidad desde el punto de vista ambiental y paisajístico.

Los cercos materializan el límite entre el espacio público y el espacio privado, por lo que merecen un diseño de calidad acorde a su función. En todos los casos el diseño del cerco frontal se considerará parte del diseño arquitectónico del edificio y se presentará en el trámite correspondiente.

Deberá estar diseñado de manera tal que el verde constituya el elemento predominante. Podrán alternarse elementos macizos con elementos calados en los porcentajes que se señalan a continuación:

- El 70% de la superficie del cerco deberá ser calado o preferentemente constituido por elementos vegetales. Los elementos inertes y macizos que lo conformen (pilastras, muretes, planos), no podrán superar el 30% restante. En el caso de los predios esquina este porcentaje puede incrementarse a un 40%.
- La altura máxima general será de 2 metros y los muretes bajos o jardineras, en el caso que existieren, serán de altura máxima 0,60 metros. Se admitirán accesos a cubierto cuyo desarrollo sobre la alineación oficial no puede superar el 10% del frente del predio y una altura de 2,50 metros en ese tramo. Estos porcentajes pueden variar en función de la mejor adaptación a la arquitectura y al contexto urbano, en tanto contribuyan favorablemente a la caracterización del mismo, lo que será evaluado por la oficina competente.
- No se admite cerramiento total del cerco como producto de adosar chapas a las rejas existentes.
- Deberán ubicarse preferentemente sobre la alineación oficial del predio, pudiendo generarse entrantes para accesos peatonales o variaciones en la linealidad del cerco. A efectos de valorizar con el aporte del verde el espacio público, y previa presentación de la consulta correspondiente, algún tramo del cerramiento podrán realizarse hasta 50 centímetros por detrás de la alineación oficial, a fin de integrar al diseño del mismo jardineras donde se plantarán especies vegetales (arbustos, enredaderas, etc.)

**Artículo D. 272.37.15 - Predios frentistas a calles donde rigen afectaciones urbanas diferentes.**

En los casos de predios frentistas a calles donde rigen afectaciones urbanas diferentes, se aplicarán los siguientes criterios:

- En cuanto a las alturas máximas diferentes se estará a lo dispuesto en el Art. D.161 del Volumen IV del Digesto Municipal.
- En cuanto al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y al número máximo de unidades, se tomará como elemento determinante el mayor frente del predio según la siguiente relación:
- Cuando el frente mayor supere en un 20% o más al frente menor, le corresponderán las afectaciones que rigen para la calle donde se localiza el frente mayor.
- Cuando el frente mayor supere en menos del 20% al frente menor, las afectaciones correspondientes serán el promedio de las que rigen para ambas calles.

**Artículo D. 272.37.16 – Definición de FOSS.**

Se entiende por Factor de Ocupación del Sub Suelo (FOSS), la razón entre la superficie edificable por debajo del nivel del terreno y el área del predio. El Factor de Ocupación del Sub Suelo se expresa como un porcentaje del área del predio.

**Artículo D. 272.37.17 – Definición de FOT.**

Se entiende por Factor de Ocupación Total (FOT), a la razón entre, la suma de las áreas edificadas en cada planta o nivel, y el área del predio. Para su cómputo se tomarán las áreas correspondientes. El Factor de Ocupación Total se expresa como un porcentaje del área del predio. Para su cómputo se tomarán las áreas correspondientes a las secciones horizontales del edificio en cada nivel. Se excluirán las correspondientes a las terrazas, balcones y los subsuelos o semi-subsuelos cuando los mismos no estén destinados a habitación.

**Artículo D. 272.38 – PROTECCION PATRIMONIAL.**

En el Área de Régimen Patrimonial de Carrasco y Punta Gorda se definen escalas de evaluación relativas a lo arquitectónico, a los espacios abiertos públicos y privados, a la presencia del verde, y a las relaciones entre ellos.

**Artículo D. 272.38.1 - En relación a lo arquitectónico.**

Se establecen dos categorías básicas:

- Protección integral, (que comprende los Grados 3 y 4 de Protección Patrimonial). Se aplica a bienes de particular destaque, edificios considerados representativos de una tipología urbano-arquitectónica, condensan una fuerte representación en la memoria colectiva, y pueden actuar como referentes. Constituyen en ocasiones, piezas irreproducibles por los materiales y la tecnología utilizada.
- Protección estructural (equivalente al Grado 2 de Protección Patrimonial), refiere a bienes cuyas características del punto de vista arquitectónico, los constituye en elementos que operan correctamente en la calificación de un ambiente urbano, sin presentar rasgos de singularidad o relevancia notoria como ejemplos particulares de un lenguaje o tipo arquitectónico. Comprende los casos que responden con menos rigor a las tipologías que representan, que son conformadores en general de ámbitos calificados, cuya conservación contribuye o garantiza la permanencia de dichos sectores más allá de la posibilidad de realizar en ellos determinadas obras de remodelación.

En ambos casos serán de aplicación los criterios de intervención establecidos en la Memoria de Ordenación, sin perjuicio de los establecidos en los artículos D. 236 al D. 236.9. del Volumen IV del Digesto Municipal.

**Artículo D. 272.38.2 – En relación a los espacios abiertos privados.**

Se establecen dos categorías de protección:

- Protección integral, cuando se trata de ambientes de particular relevancia, que resultan caracterizadores y enriquecedores del ambiente urbano.
- Protección estructural al espacio verde (jardín o plantación) que resulta significativo tanto a lo arquitectónico como a lo urbano.

En ambos casos serán de aplicación los criterios establecidos en la Memoria de Ordenación, así como las directivas que surjan del Catálogo Patrimonial. Las intervenciones en estos casos serán evaluadas por la oficina competente, en función de dichos criterios.

**Artículo D.272.39 – Operaciones de recalificación - Proyectos de Detalle.**

Se definen cinco áreas para la formulación de Proyectos de Detalle destinados a la recalificación urbana y ambiental de acuerdo a lo establecido por el Plan Montevideo, identificados como:

- Arroyo Carrasco, en el límite departamental con Canelones, para el cual el Intendente Municipal de Montevideo promoverá con coordinación con el Gobierno Departamental de Canelones y aquellas instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial de esta cuenca hídrica.
- Sector Fundacional en torno a la Avenida Arocena
- Paseo Marítimo Punta Gorda
- Centro Comercial General Paz
- Sector Portones

**Artículo D.272.40 - Tolerancias respecto a condicionantes urbanísticas.**

Las solicitudes de tolerancias a las condicionantes urbanísticas establecidas en la regulación de zona implican el pasaje a la Regulación de Catálogo, por lo que deberán ser informadas por la oficina competente.

**Artículo D.272.41 – Comisión Especial Permanente de Carrasco - Punta Gorda.**

Los cometidos y competencias de La Comisión Especial Permanente de Carrasco - Punta Gorda creada por Decreto N° 24.555 de 18 de junio de 1990 con la redacción dada por el Decreto N° 25.223 de 14 de octubre de 1991, se encuentran definidos en el Decreto N° 28.324 del 22 de octubre de 1998.

**Artículo D. 272.42 - De los carteles en el área de Carrasco-Punta Gorda.**

En el área de régimen patrimonial de Carrasco - Punta Gorda regirá lo dispuesto en esta Sección, sin perjuicio de lo establecido en los Artículos D.244 a D.272 del Volumen IV del Digesto Municipal.

**Artículo D.272.42.1 - Áreas comerciales (con excepción de Avda. Italia).****a. Consideraciones generales**

Se admitirá la colocación de un solo cartel frontal (adosado a fachada) por unidad y un solo cartel independiente en las siguientes condiciones:

- La colocación de carteles independientes en zona de retiro, se admitirá en aquellos casos en que se cumpla con el Artículo D.472.1 que prevé un 40% de área enjardinada para el retiro frontal y deberán ajustarse a alguna de las siguientes opciones en los padrones en los que exista más de un local:
- Un solo cartel o elemento de propaganda que reúna los diferentes logotipos comerciales de los locales que integran la copropiedad o el padrón. Si un mismo padrón tuviera fachada a dos o más calles podrá instalarse un cartel de este tipo en cada uno de los retiros frontales.
- Un cartel por local que tendrá las mismas características físicas de sus pares, pudiendo diferenciarse exclusivamente en la leyenda o logo correspondiente.
- Los carteles deberán tener su soporte y su proyección sobre el retiro frontal y no podrán proyectarse sobre la vía pública.
- Los soportes no podrán ser de perfiles reticulados ni columnas de hormigón manteniendo una adecuada proporción en relación al cartel que sustentan. Los carteles estarán preferentemente centrados en su soporte.
- Los carteles deberán ser preferentemente iluminados -no luminosos.
- Solo se admitirán carteles luminosos cuando sean letras aisladas.
- El color del logotipo representativo de la firma se computa dentro del área de cartelería admitida.

**b. Tipos de carteles**

**Carteles independientes en zona de retiro frontal**

**- CARTEL BAJO****TIPO 1**

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 1 metro.
- b) La altura máxima del cartel será de 0,70 metros.
- c) El espesor máximo será de 0,20 metros
- d) El área máxima será de 1 metro cuadrado.
- e) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50 metros.

**TIPO 2**

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 1,50 metros.
- b) El ancho máximo del cartel será de 0,70 metros.

- c) El espesor máximo será de 0,20 metros.
- d) El área máxima será de 1 metro cuadrado.
- e) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50 metros.

#### CARTEL ALTO

- a) El plano límite inferior no podrá ser menor a 2,20 metros.
- b) El plano límite superior no podrá ser mayor a 3 metros.
- c) La altura máxima del cartel será de 0,80 metros.
- d) El espesor máximo será de 0,20 metros.
- e) El área máxima será de 0,35 a 0,50 metros cuadrados.
- f) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50 metros.

#### TIPO TÓTEM

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 2.20 metros.
- b) Deberá inscribirse en un cilindro de 0.35 a 0.40 metros de diámetro como máximo.
- c) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50 metros.

#### Más de 3 locales comerciales en un padrón

Cuando se trate de un predio que contenga más de 3 unidades comerciales y se opte por que los carteles se integren en un solo elemento de propaganda, podrán ajustarse a las disposiciones vigentes ya expuestas en este capítulo o podrán dentro de la opción TÓTEM ampliarse de la siguiente forma:

#### OPCIÓN TÓTEM

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 3 metros.
- b) Deberá inscribirse en un círculo de 0,50 metros de diámetro.
- c) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0.50 metros.

#### Más de 10 locales comerciales en un padrón

Cuando se trate de un padrón que contenga más de 10 locales comerciales, los carteles independientes en zona de retiro, podrán ajustarse a las disposiciones vigentes ya expuestas en este capítulo o podrán dentro de la opción TÓTEM colocar dos carteles gemelos.

#### Carteles frontales

Los carteles frontales se ubicarán en los vanos o en sectores de fachada que no posean elementos significativos que pudieran verse distorsionados.

Los carteles frontales que se ubiquen en sectores continuos de la fachada deberán integrarse adecuadamente a la composición general de la misma ajustándose a las siguientes condiciones:

- a) Plano límite inferior 2,20 metros.
- b) Plano límite de saliente: 0,20 metros.
- c) Ancho máximo del cartel: 0,70 metros.

No podrán ocupar una superficie mayor al 5% de la fachada de todo el edificio. Cuando exista más de una unidad en un mismo predio este porcentaje se repartirá en forma proporcional al área de fachada ocupada por cada local.

#### **Artículo D.272.42.2 - Área comercial de Avenida Italia.**

##### **a. Consideraciones generales**

- Se admitirá la colocación de un solo cartel frontal (adosado a fachada) por unidad. Si el local tuviera fachada a dos o más calles podrán instalarse un cartel en cada una.
- No podrán colocarse carteles en coronamientos ni podrán colocarse carteles del tipo carreteros.
- El color del logotipo representativo de la firma (en el caso de pintura mural) se computará dentro del área de cartelería admitida.
- En principio se admitirá la colocación de un solo cartel independiente en retiro frontal por padrón, excepto cuando el predio tenga un frente mayor a 24 metros, en cuyo caso podrá agregarse otro letrero de similares características que se integre adecuadamente al conjunto.
- La colocación de carteles independientes en zona de retiro, deberá ajustarse a las siguientes opciones en los predios en los que exista más de un local:

a- un solo cartel o elemento de propaganda que reúna los diferentes logotipos comerciales de los locales que integran la copropiedad o el padrón. Si un mismo padrón tuviera fachada a dos o más calles podrá instalarse un cartel de este tipo en cada uno de los retiros frontales

b- un cartel por local que tendrá las mismas características físicas de sus pares, pudiendo diferenciarse exclusivamente en la leyenda y logotipo correspondientes.

- Los carteles podrán tener su soporte y su proyección sobre el retiro frontal o ensanche, pero no podrán proyectarse sobre la vía pública.
- Los soportes no podrán ser de perfiles reticulados ni de columnas de hormigón y tendrán las dimensiones mínimas necesarias para una correcta sustentación.
- Los carteles estarán preferentemente centrados en su soporte.

- Los carteles deberán ser preferentemente iluminados, no luminosos, y de doble faz.

#### b. Tipos de carteles

##### Carteles independientes en zona de retiro frontal

##### CARTEL BAJO

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 1,50 metros.
- b) La altura máxima del cartel será de 1 metro.
- c) El espesor máximo será de 0,30 metros.
- d) El área máxima será de 2 metros cuadrados.
- e) La distancia mínima a la línea divisoria frontal o afectación de ensanche del predio será de 1 metro.
- f) El largo máximo no podrá ser mayor a 1/3 del largo de la fachada.

##### CARTEL ALTO

- a) El plano límite inferior no podrá ser menor a 2,80 metros.
- b) El plano límite superior no podrá ser mayor a 7 metros. En casos especiales que la Comisión Especial Permanente justificara adecuadamente por escrito, se aceptará hasta 9 metros.
- c) La altura máxima del cartel será de 1,50 metros.
- d) El espesor máximo será de 0,30 metros.
- e) El área máxima será de 3 metros cuadrados.
- f) La distancia mínima a la alineación frontal del predio será de 0,50 metros.
- g) La distancia mínima a las líneas divisorias del predio será de 3 metros.

##### OPCIÓN TÓTEM

- a) El plano límite superior no podrá ser mayor a 3,50 metros.
- b) Deberá inscribirse en un cilindro de 1 metro de diámetro como máximo.
- c) La distancia mínima a la línea divisoria frontal del predio será de 0,50 metros.

##### Más de 3 locales comerciales en un padrón

Cuando se trate de un padrón que contenga más de 3 locales comerciales, los carteles salientes podrán ajustarse a las disposiciones vigentes ya expuestas en este capítulo o podrán -dentro de la opción TÓTEM- ampliarse de la siguiente forma:

. Podrán aumentar su área hasta un 20% más respecto de lo estipulado para locales independientes.

. En predios cuyo frente sea superior a los 24 metros, se podrá colocar un cartel adicional si estos se encuentran separados más de 18 metros entre sí, respetando la distancia de 3 metros a las divisorias.

##### Mástiles

Los mástiles estarán compuestos por un fuste y una bandera móvil.

Se admitirán hasta 3 banderas por cada 15 metros lineales de fachada y con mástil metálico. Su área se descontará del porcentaje de propaganda permitida para el predio.

##### Carteles frontales

Los carteles frontales se ubicarán en sectores de fachada que no posean elementos significativos que pudieran verse distorsionados.

Aquellos carteles frontales que se ubiquen en sectores continuos de la fachada deberán integrarse adecuadamente a la composición general de la misma ajustándose a las siguientes condiciones:

- a) Plano límite inferior 2,20 metros
- b) Plano límite de saliente: 0,20 metros
- c) Ancho máximo del cartel: 1,50 metros

No podrán ocupar una superficie mayor al 15% de la fachada del local comercial. Cuando exista más de una unidad en un mismo predio, este porcentaje se repartirá en forma proporcional al área de fachada ocupada por cada unidad.

Los carteles pintados en vidrieras, se computarán en el porcentaje de cartelera de fachada admitida (15% máximo).

##### Franja disponible para propaganda.

En edificios existentes o a ejecutar, los elementos de propaganda se ubicarán en el área que se encuentra comprendida entre el dintel de las aberturas de planta baja y el antepecho de las ventanas o balcón de planta alta para la colocación de elementos de propaganda.

#### Artículo 4°-

Sustitúyase el artículo D.222 del Plan Montevideo aprobado en Decreto N° 28.242 de fecha 16 de septiembre de 1998, en la redacción dada por el Artículo 1° del Decreto N° 31.666 de fecha 25 de abril de 2006, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**Artículo D.222 Punta Gorda.**

Para la manzana catastral N° 7.281 será de aplicación en materia de altura, retiros y FOS lo establecido en los planos correspondientes y retiro posterior del 20%.

Uso del suelo. El uso preferente es el 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.

Los padrones pertenecientes a la manzana catastral N° 7.281 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.

Para iniciar trámites de demolición, reforma y ampliación a los efectos de determinar si se trata de edificios anteriores a 1940, en los padrones pertenecientes a la manzana catastral N° 7.281 se deberá presentar un certificado profesional de la antigüedad de la edificación. Dentro de la manzana catastral antes mencionada no se autorizará ningún Permiso de Demolición sin que previamente se haya autorizado el Permiso de Construcción de las obras que se proyecten construir.

**Artículo D. 222.1- Perímetro delimitado por:**

**Avda. Italia (excluida) José Ordeig y Avda. Bolivia.**

**Determinaciones:**

**Rigen** : (a excepción de Avda. Italia que le rige el Régimen Patrimonial).

**a) Edificación individual (hasta dos unidades)**

- FOS: 50 %

- FOT: 100 %

- Tercer nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT

- Altura máxima: 8 metros

- Retiros:

-Frontal: 7 metros con acordamiento.

-Laterales:

Para frentes menores a 13 metros, no rige.

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, bilateral del 20% del frente del predio.

-Posterior: 20% de la superficie del predio.

**b- Edificación colectiva (tres o más unidades)**

- FOS: 50%

- ÚLTIMO PISO Área máxima 10% de la superficie del padrón.

- FOSS: ídem FOS.

- Altura máxima: 12 metros.

- Niveles: 4 más subsuelo.

- Número máximo de unidades: Una unidad cada 100 metros cuadrados de terreno.

- Número mínimo de garajes: según norma general.

- Retiros:

-Frontal: 7 metros con acordamiento

-Laterales:

Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros

Para frentes mayores o iguales a 18 metros, bilateral de 1/5 del frente del predio.

-Posterior: 20% del área del predio

**Artículo D.222.2. Predios esquina con frente a calles de retiros frontales diferentes y comprendidos en los artículos D.223.1 al D.223.5:**

Cuando se trate de predios esquina, con alineación frontal curva, ubicados con frente a calles que posean retiros frontales diferentes, el retiro frontal resultará del acordamiento de ambos retiros, mediante un arco de círculo tangente a ambas líneas de retiro frontal.

**Artículo D.222.3.**

Para los predios incluidos en el artículo D.222.1 y referente a:

- Tratamiento de retiro frontal.

- Edificación individual (hasta dos unidades)
- Edificación colectiva (tres o más unidades)
- Definición de FOSS
- Definición de FOT

Rige bajo los acápites respectivos lo establecido en los Artículos D.272.37.2 al D.272.37.4 y D.272.37.16 al D.272.37.17.

#### Artículo 5º-

Sustitúyase el Artículo D.223 del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de fecha 16 de septiembre de 1998, el que quedará redactado de la siguiente forma:

#### **Artículo D.223 Carrasco.**

Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes.

Uso del suelo. El uso preferente es el residencial, con los servicios y equipamientos complementarios.

Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

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.

#### **Artículo D. 223.1- Perímetro delimitado por:**

Avda. Bolivia, acera este, desde Avda. Italia hasta Camino Carrasco; Camino Carrasco (acera sur), desde Bolivia hasta Salerno; calle Salerno; línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle Gral. Máximo Tajés; Avda. Dra. Saldún de Rodríguez hasta Camino Carrasco; Camino Carrasco (acera sur) desde la Avda. Dra. Saldún de Rodríguez hasta Havre; Havre (ambos frentes), desde Camino Carrasco hasta Avda. Italia; Avda. Italia (excluida), desde Havre hasta Avda. Bolivia.

**Rigen:** (a excepción de Avda. Italia en la que rige Régimen Patrimonial).

#### **Determinaciones generales:**

- a- Edificación individual (hasta dos unidades)
  - FOS: 50 %
  - FOT: 100 %
  - Tercer nivel (tipo buhardilla) = 20% FOS y se computa en el FOT
  - Altura máxima: 8 metros.
  - Retiros:
    - Frontal: 7 metros con acordamiento.
    - Laterales:
      - Para frentes menores a 13 metros, no rige.
      - Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.
      - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, bilateral del 20% del frente del predio.
    - Posterior: 20% de la superficie del predio.
- b- Edificación colectiva (tres o más unidades)
  - FOS: 50%.
  - ÚLTIMO PISO Área máxima 10% de la superficie del padrón.
  - FOSS: ídem FOS.
  - Altura máxima: 12 metros.
  - Niveles: 4 más subsuelo.
  - Número máximo de unidades: Una unidad cada 100 metros cuadrados de terreno.
  - Número mínimo de garajes: según norma general
  - Retiros:
    - Frontal: 7 metros con acordamiento.
    - Laterales:
      - Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.
      - Para frentes mayores o iguales a 18 metros, bilateral de 1/5 del frente del predio.
    - Posterior: 20% del área del predio.

#### **Artículo D.223.2- Perímetro delimitado por:**

Havre desde Avda. Italia hasta Camino Carrasco (con exclusión de los predios frentistas a la

calle Havre); Camino Carrasco (acera sur), desde Havre hasta el Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco (ribera sur), desde Camino Carrasco hasta Dr. C. Nin y Silva; Dr. C. Nin y Silva, (acera oeste), desde Camino Carrasco hasta Gral. Máximo Tajés; Gral. Máximo Tajés (acera norte), desde Dr. C. Nin y Silva hasta Gral. Nariño; Gral. Nariño (acera oeste), desde Gral. Máximo Tajés hasta Avda. Italia; Avda. Italia (acera norte), desde Gral. Nariño hasta Havre. Dr. E. Martínez Thedy (acera este), desde Avda. Italia hasta Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco (ribera sur), desde Dr. E. Martínez Thedy hasta Avda. Italia; Avda. Italia (excluida), desde Arroyo Carrasco hasta Dr. E. Martínez Thedy.

**Rigen:** (a excepción de Avda. Italia en la que rige Régimen Patrimonial).

**Determinaciones generales:**

- 
- a- Edificación individual (hasta dos unidades)
  - FOS: 35%
  - FOT: 70%
  - FOSS= 0 (no se admite subsuelo)

3er. Nivel (tipo buhardilla) área máxima 20% de la superficie del predio y se computa en el FOT, considerándose el área a partir de 1,80 metros de altura.

**Altura Máxima: 8 metros.**

**Retiros:**

- Frontal: 7 metros con acordamiento.
- Laterales: Para frentes menores a 13 metros no rige.  
Para frentes mayores o iguales a 13 metros, unilateral de 3 metros.  
Para frentes mayores o iguales a 18 metros, retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.
- Posterior: 20% del área del predio.

b- Edificación colectiva (tres o más unidades)

FOS: 35%

ÚLTIMO PISO: Área máxima 35% de la superficie del padrón.

FOSS: 0 (no se admite subsuelo).

Altura: 9 metros

Niveles: 3

Número de Unidades: Una unidad cada 150 metros cuadrados de terreno.

Número mínimo de garajes: 1 por unidad

- Retiros:

- Frontal: el establecido para edificación individual más 1,50 metros.

- Laterales:

Bilateral 1/5 del ancho del predio (cada uno).

Para los predios esquinas en todos los casos independientemente del ancho del predio existirá retiro bilateral de 1/5.

- Posterior: 20% del área del predio y su profundidad en caso de predios irregulares no será en ningún caso menor a 6 metros de la divisoria posterior más alejada del frente del mismo.

**Artículo D.223.3-**

**Perímetro delimitado por:**

Límite este del Intercambiador Barradas, calle Acosta y Lara; límite Este de los padrones Nros. 422.150, 422.149, 422.148, 422.147, 422.146, 420.406, todos del barrio Jardines de Carrasco; (ribera oeste) del Arroyo Carrasco; Avda. Italia (acera norte) hasta límite este del Intercambiador Barradas.

- Este sub-sector será objeto de un Proyecto de Detalle que determinará las afectaciones urbanas específicas, en función de las características urbanas en ambas márgenes del Arroyo Carrasco. Mientras ello no suceda, se regirá por las disposiciones generales del Artículo D.223.2.

**Artículo D.223.4 -**Para el Cno. Carrasco, desde Avda. Bolivia hasta Arroyo Carrasco (acera sur), rige retiro frontal de 10 metros.

**Artículo D.223.5**

**Predios esquina con frente a calles de retiros frontales diferentes y comprendidos en los Artículos D.223.1 al D.223.5**

Cuando se trate de predios esquina, con alineación frontal curva, ubicados con frente a calles que posean retiros frontales diferentes, el retiro frontal resultará del acordamiento de ambos retiros, mediante un arco de círculo tangente a ambas líneas de retiro frontal.

**Artículo D.223.6**

Para los predios incluidos en los artículos D. 223.1 al D. 223.5 y referente a:

- Tratamiento de retiro frontal
- Edificación individual (hasta dos unidades)
- Edificación colectiva (tres o más unidades)
- Definición de FOSS
- Definición de FOT

Rige bajo los acápites respectivos lo establecido en los Artículos D.272.37.2 al D.272.37.4, y D. 272.37.16 al D.272.37.17.

#### Artículo 6º-

Sustitúyase el Artículo D.198 del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de fecha 16 de septiembre de 1998, en la redacción dada en el Artículo 1° del Decreto N° 30.326 de fecha 12 de junio de 2003, el que quedará redactado de la siguiente forma:

#### **Artículo D.198**

**Avenida Italia. Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes.**

#### **Alturas:**

Para el tramo comprendido entre el Br. General Artigas y la calle Francisco Simón, rige una altura máxima de 31 metros, excepto:

- El tramo entre el Br. General Artigas y la Avda. Dr. Américo Ricaldoni (acera sur), para el cual se establece una altura máxima de 16,50 metros.
- El tramo entre la Avda. Dr. Américo Ricaldoni y la calle Gral. Las Heras (acera sur) para el cual se establece una altura máxima de 9 metros.

Para el tramo comprendido entre la calle Francisco Simón y la Rambla Concepción del Uruguay, rige una altura máxima de 16,50 metros.

Para el tramo comprendido entre la Rambla Concepción del Uruguay y la calle Dr. Alejandro Gallinal rige una altura máxima de 13,50 metros.

Para el tramo comprendido entre las calles Dr. Alejandro Gallinal y Almirón (acera sur), rige una altura máxima de 13,50 metros.

Para el tramo comprendido entre las calles Almirón y la Avda. Parque Arq. Eugenio Baroffio (acera sur), rige una altura máxima de 9 metros.

Para el tramo comprendido entre las calles Dr. Alejandro Gallinal y José Ordeig (acera norte), rige una altura máxima de 9 a 12 metros. La altura de 9 metros puede superarse hasta alcanzar 12 metros, en caso de que el total del volumen edificado se retire 3 metros de las divisorias laterales.

Para los predios frentistas a Avda. Italia (acera sur), entre las calles Candelaria y Segovia, rige además lo establecido en la normativa del área de la zonificación terciaria Malvín, respecto a edificios sobre elevados.

Para el tramo comprendido entre el Bulevar General Artigas hasta la calle Segovia se admitirá la construcción de un gálibo en las condiciones previstas en las disposiciones generales, excluidos los predios frentistas a Avda. Italia (acera sur), en el tramo comprendido entre las calles Candelaria y Segovia cuando opten por la construcción de edificios sobre elevados.

#### **Retiro frontal:**

Para el tramo comprendido entre el Br. Gral. Artigas y la Avda. Mariscal Solano López no rige retiro frontal.

Para el tramo comprendido entre la Avda. Mariscal Solano López y la Avda. Estanislao López (acera sur) y la calle Erevan (acera norte) rigen 5 metros de retiro frontal.

Para el tramo comprendido entre la Avda. Estanislao López (acera sur) y la calle Erevan (acera norte) y la Rambla Concepción del Uruguay no rige retiro frontal.

Para el tramo comprendido entre la Rambla Concepción del Uruguay y la Avda. Parque Eugenio Baroffio (acera sur) y la calle José Ordeig (acera norte) rigen 10 metros de retiro frontal.

#### **FOS:**

Rige el factor de ocupación del suelo correspondiente a las áreas caracterizadas que atraviesa. Para el Tramo comprendido entre la Avda. Parque Eugenio Baroffio (acera sur) y la calle José Ordeig (acera norte) hasta el Arroyo Carrasco, rige Régimen Patrimonial, correspondiéndole la normativa establecida para el área o tramo de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco - Punta Gorda. (Artículos D.272.35 al D.272.46.2).

#### **Uso del Suelo:**

En el tramo entre Bulevar Artigas y Bulevar José Batlle y Ordóñez el uso preferente es polifuncional, donde se priorizan las actividades comerciales y de servicios. En el tramo comprendido entre Bulevar José Batlle y Ordóñez y el Arroyo Carrasco el uso preferente es el residencial con los servicios y equipamientos complementarios, a excepción del tramo entre la

Avda. Parque Eugenio Baroffio (acera sur) y la calle José Ordeig (acera norte), hasta el Arroyo Carrasco, en el cual rige Régimen Patrimonial, correspondiéndole la normativa establecida para el área o tramo de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Carrasco - Punta Gorda. (Artículos D.272.35 al D.272.46).

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;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general.
- invasión del espacio público.

**Regulación Especial:**

Subzona delimitada por los padrones Nros. 147.139, 188.459, 188.458, 147.138 y la faja de terreno frentista a la calle Valencia. En caso de unificación de la totalidad de los predios padrones Nros. 147.139, 188.459, 188.458, 147.138 y la faja de terreno frentista a la calle Valencia, incluidos en la modificación de alineaciones y desafectación del espacio público a que refiere el Decreto N° 32.067 de 8 de mayo de 2007, la edificación en el predio resultante podrá apartarse de los parámetros antes establecidos ajustándose a las siguientes condiciones:

- Altura máxima: 55 metros.
- Edificabilidad máxima: 18.000 metros cuadrados excluidos los subsuelos y semi- subsuelos.
- Uso del suelo: El uso preferente es el residencial (vivienda, oficina, escritorio) y el de los siguientes Servicios: comercio, hospedaje, servicios administrativos, alimentación, sala de convenciones y congresos.
- Aprobación del proyecto. Previamente a la solicitud del correspondiente Permiso de Construcción, el proyecto arquitectónico deberá contar con la aprobación de la oficina competente.

**Artículo 7º-** Derógase el Capítulo VII del Volumen IV del Digesto Municipal "Urbanismo" compuesto por los Artículos D.464 al D. 473.23, aprobado por Decreto N° 24.555 de fecha 18 de junio de 1990 con la redacción dada por el Decreto N° 25.223 de fecha 14 de octubre de 1991.

**Artículo 8º-** Establécese que sobre los bienes de interés patrimonial, o linderos a los mismos podrán exigirse afectaciones complementarias y obligatorias en cada caso debido a la singularidad de la situación, por lo cual se deberá realizar consulta previa de afectaciones y edificabilidad ante la Comisión Especial Permanentes. Para los predios linderos, en ningún caso esto significaría pérdida de metros cuadrados de edificabilidad.

**Artículo 9º-** Autorízase a la Intendencia Municipal de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto N° 28.242 de fecha 16 de septiembre de 1998, de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

**Artículo 10º-** Comuníquese.

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

**DARI MENDIONDO**  
Presidente

**CARLOS R. OTERO**  
Secretario General