

**DECRETO N° 35.113**

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO**

**DECRETA:**

**Artículo 1º-** Sustituir la cartografía correspondiente al Plan Especial de Ordenamiento, Protección y Mejora de Carrasco - Punta Gorda por la que se adjunta al presente y el texto de los artículos D.272.35 a D.272.42.2 del “Plan Montevideo” aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, bajo el Título V “De las normas de régimen patrimonial en suelo urbano”, Capítulo XV.I “Normas particulares”, Sección III “Carrasco – Punta Gorda”, por los siguientes:

**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 incluida la manzana catastral N° 7202, hasta la Avda. Italia; Avenida Italia ambos frentes, incluido el padrón N° 416.370, desde la calle José Ordeig hasta la calle General Nariño; calle General Nariño; calle General Máximo Tajés; calle Dr. Celedonio Nin y Silva; Arroyo Carrasco; calle Dr. Eugenio Martínez Thedy; Avenida Italia (ambos frentes) desde la calle Dr. Eugenio Martínez Thedy hasta el Arroyo Carrasco; Arroyo Carrasco, Río de la Plata.

**Artículo D.272.36. Zonificación.** Dentro de los límites establecidos en el artículo precedente se delimitan diferentes áreas y sus respectivas zonas, subzonas, y tramos, para las cuales se determinará, en cada caso, los tipos de valoración y gestión patrimonial, así como la normativa aplicable.

**ÁREA 1.**

Comprende el área de mayor calificación de Carrasco, considerando como un conjunto las subzonas que cumplen con tal condición, al sur y norte de Avenida Italia.

Le corresponden las valoraciones patrimoniales Máxima, Alta, Media y Baja del Catálogo Patrimonial según se establece en cada subzona. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**ZONA 1.A. Casco Antiguo de Carrasco.**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Puntas de Santiago; Lieja; Santa Mónica; Avenida Gral. Rivera; Mar del Plata; Acapulco, Río de la Plata.

Le corresponde la valoración patrimonial Máxima del Catálogo Patrimonial. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**ZONA 1.B. Ubicada al oeste y norte del Casco Antiguo de Carrasco.**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Puntas de Santiago; Lieja; Miami; Avenida Italia acera sur; Havre ambos frentes; Avenida Almirante Harwood ambos frentes hasta la Avenida Bolivia; Avenida Bolivia; Río de la Plata.

Le corresponde la valoración patrimonial Alta del Catálogo Patrimonial. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**ZONA 1.C. Ubicada al este de 1.A, Sur de Avenida Italia.**

Comprende las subzonas 1.C.a. y 1.C.b.

**La subzona 1.C.a.** abarca el área determinada por las siguientes calles: Acapulco; Mar del Plata; Avenida Rivera; Santa Mónica; Lieja; Miami; Avenida Italia acera sur; Lido; Río de la Plata.

A esta subzona le corresponde la valoración patrimonial Alta del Catálogo Patrimonial.

Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**La subzona 1.C.b.** abarca el área determinada por las siguientes calles: Lido; Avenida Italia acera sur; Arroyo Carrasco; Río de la Plata.

A esta subzona le corresponde la valoración patrimonial Baja del Catálogo Patrimonial.

Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**ZONA 1.D. Ubicada al Norte de Avenida Italia.**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

General Nariño; General Máximo Tajés; Dr. Celedonio Nin y Silva; Arroyo Carrasco; Dr. Eugenio Martínez Thedy; Avenida Italia acera norte.

Le corresponde la valoración patrimonial Alta del Catálogo Patrimonial. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**ÁREA 2.**

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

Le corresponden las valoraciones patrimoniales Alta y Media del Catálogo Patrimonial según se establece en cada subzona.

Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**ZONA 2.A. Núcleo en la Península de Punta Gorda.**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Coimbra; Rambla República de México hasta Coimbra.

A esta zona le corresponde la valoración patrimonial Alta del Catálogo Patrimonial. Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**ZONA 2.B. Punta Gorda Este.**

Abarca la zona comprendida entre las calles:

Parque Eugenio Baroffio incluida la manzana catastral N° 7202; Palmas y Ombúes ambos frentes; San Marino ambos frentes; Avda. Bolivia; Rambla República de México; Coimbra; Rambla O'Higgins.

Le corresponde la valoración patrimonial Media del Catálogo Patrimonial.

Los criterios a aplicar en cada caso se explicitan en la Memoria de Ordenación.

**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.

Comprende las zonas 3.A. y 3.B.

### **ZONA 3.A.**

Abarca la zona comprendida entre las calles: Parque Eugenio Baroffio; Avenida Italia acera sur; Avenida Bolivia; San Marino excluida; Palmas y Ombúes excluida.

### **ZONA 3.B.**

Abarca la zona comprendida entre las calles: Avenida Italia acera sur; Havre excluida; Almirante Harwood excluida; Avda. Bolivia.

### **TRAMO:**

Avenida Italia acera norte entre la calle José Ordeig y el Arroyo Carrasco, incluyendo al predio Padrón N° 416.370 con frente a la calle José Ordeig.

**Artículo D.272.37. Protección 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.

**- 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 lo establecido en los artículos D.236 al D.236.9.

**- 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.272.38. Operaciones de recalificación. Proyecto de Detalle.**

Se definen seis 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:

- 1. Arroyo Carrasco, en el límite departamental con Canelones. Las acciones a desarrollar en esta área se coordinarán con el Gobierno

Departamental de Canelones y con aquellas instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial de esta cuenca hídrica.

- 2. Sector Fundacional en torno a la Avenida Arocena
- 3. Calle Costa Rica entre Couture y Avda. Rivera.
- 4. Paseo Marítimo Punta Gorda
- 5. Centro Comercial General Paz
- 6. Bolivia en su encuentro con la Avenida Dr. Juan Bautista Alberdi y con la Avenida Italia.

Artículo D.272.39. Disposiciones generales. Se establecen las siguientes consideraciones generales:

Tipos de edificación. A los efectos de esta normativa se considerarán dos tipos de edificación:

Edificación individual: Se considera como tal a aquellas construcciones constituidas por un máximo de dos unidades habitacionales o cualquier otro destino que no supere los 500 metros cuadrados edificados, excluidos los garajes.

Edificación colectiva: Se considera como tal a aquellas construcciones constituidas por más de dos unidades habitacionales o cualquier otro destino que supere los 500 metros cuadrados edificados excluidos los garajes.

Número máximo de unidades en edificación individual.- Para destino no residencial, tales como oficina, escritorios, comercios, etc., rige en cuanto número máximo de unidades, lo establecido para la edificación colectiva en cada zona o vía.

Predios frentistas a calles donde rigen afectaciones urbanas diferentes.-

Se aplicarán las siguientes disposiciones:

1.- Predio esquina

- Altura: rige lo establecido en la norma general.
- FOS y número máximo de unidades: cuanto al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y al número máximo de unidades, se tomará el promedio de las afectaciones vigentes para cada vía de tránsito.

2.- Predio pasante:

- Altura: rige la altura correspondiente por cada frente en una profundidad máxima del 40 % de la distancia comprendida entre líneas de edificación. En el resto del predio rige altura máxima de 3 metros, medidos a partir del nivel natural del terreno.
- FOS y número máximo de unidades: En cuanto al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y al número máximo de unidades, se tomará el promedio de las afectaciones vigentes para cada vía de tránsito.

- En ambos casos, las situaciones particulares de geometría del predio y la manzana, que impidan la aplicación de lo precedentemente dispuesto las resolverá la oficina competente con el propósito de la mejor conformación del área libre del corazón de la manzana. Asimismo, se tendrá en consideración que la edificabilidad del predio no resulte seriamente afectada.

Usos no residenciales en edificaciones existentes. Se admitirá la adecuación de las edificaciones existentes a usos no residenciales previo análisis de la oficina competente, cuando se trate de usos no distorsionantes, evitando la subdivisión excesiva de las edificaciones para estos fines.

Predios linderos a Grados de Protección 3 o 4. Cuando se trate de un predio lindero a otro catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4, y que se encuentre afectado por retiro unilateral, el mismo deberá tomarse sobre la divisoria con el bien protegido.

**Actuaciones sobre bienes de interés patrimonial o linderos.-** Rige lo establecido en carácter general para las áreas de régimen patrimonial, en los artículos D. 234 y siguientes.

**Artículo D.272.39.1. Disposiciones generales para edificación colectiva.** Además de las condiciones generales establecidas anteriormente, rigen las siguientes disposiciones para la edificación colectiva:

**Frente mínimo de predio.** En edificación colectiva, se exigirá el cumplimiento del frente mínimo en todos los frentes del predio.

**Semisubsuelo.-** Se entiende por semisubsuelo toda construcción cuya cubierta superior no supere 1.20 metros de altura sobre el nivel del terreno.

**Cálculo de FOS.-** Rige lo establecido en la norma general, con las siguientes excepciones:

– no se computan en el cálculo de FOS los balcones, aleros, terrazas o cualquier elemento saliente, cualquiera sea su dimensión, excluyéndose los cuerpos cerrados salientes.

– no se computan los semisubsuelos siempre que la parte superior de su cubierta no supere 1.20 metros de altura sobre el nivel de terreno, independientemente del destino.

**Accesos a edificación colectiva.** No se admite que el acceso principal del edificio se realice a nivel de subsuelo o semisubsuelo.

**Garajes y cocheras.** Los garajes y cocheras deberán ubicarse en subsuelo o semisubsuelo.

No se admite la ocupación del subsuelo en la zona de retiro frontal.

Cuando los garajes excedan el perímetro del edificio a nivel de planta baja, su cubierta deberá tener cobertura vegetal y se deberá asegurar la permanencia de aquellos árboles de porte, a juicio de la oficina competente.

Las sendas de acceso vehicular, así como los garajes deberán estar en todos los casos retirados una distancia mínima de 3 metros de las divisorias.

**Desmante o relleno del predio.** No se admitirá el desmante definitivo o relleno del terreno en la zona de retiro frontal, lateral y posterior salvo para accesos a vivienda o garaje y para piscinas.

**Permeabilidad del suelo.** El 70 % del área libre de construcciones deberá ser enjardinado y sin pavimentar, a fin de permitir una adecuada permeabilidad del suelo.

**Reformas y ampliaciones en edificaciones colectivas existentes.**

Cuando se realicen obras en edificaciones colectivas existentes, sean reformas o ampliaciones, serán de aplicación los parámetros urbanos (altura, retiros, FOS, etc.) establecidos para la edificación individual.

En el caso de unificación de padrones con edificaciones existentes, los parámetros urbanísticos serán establecidos en cada caso por la oficina competente, en función de las características morfológicas del tramo.

**Equipos e instalaciones.** Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no podrán estar visibles en fachadas.

**Tanques de agua y sala de máquinas de ascensor.-** No se admite su colocación sobre el nivel azotea, salvo que se integren adecuadamente a la composición general del edificio, lo que será evaluado por la oficina competente.

**Artículo D.272.40. Parámetros urbanos. Edificación individual.**

Para las zonas 1.A (a excepción de la Avda. Arocena entre la calle Carlos F. Sáez y Avda. Rivera); 1.B; 2.A (a excepción de las manzanas catastrales N° 3109, 3107, 3108 y 3112); 2.B; 3.A; 3.B y para la acera

norte de Avenida Italia entre la calle José Ordeig y la calle Havre incluido el Padrón N° 416.370 con frente a la calle José Ordeig.; rige:

Altura: altura máxima 8 metros.

Retiro lateral: rige el vigente de acuerdo a la normativa general.

Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

FOS.: 50 %. Las construcciones del tercer nivel no podrán superar el 20 % del área del predio.

Avenida Alfredo Arocena - Predios frentistas a la Avenida Alfredo Arocena entre Carlos F. Sáez y Avenida General Rivera.

Altura: altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.

Retiro lateral: No rige retiro lateral en el nivel de planta baja. En el resto de las plantas la exigencia de retiro lateral será determinada por la oficina competente en función de la situación de los linderos y la mejor resolución del tramo.

Retiro posterior: Rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

FOS: 70 %. En subsuelo se podrá ocupar el 70 % del área del predio.

Para las manzanas catastrales N° 3109, 3107, 3108 y 3112, rige:

1- Predios frentistas a las calles Mar Ártico y Mar Antártico:

Altura: altura máxima 4 metros. En predios pasantes dicha altura podrá extenderse en una profundidad máxima de 2/3 la distancia comprendida entre líneas de edificación.

Retiro lateral: rige el vigente de acuerdo a la normativa general.

Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

FOS.: 50 %.

2- Predios frentistas a la Rambla República de México:

Altura: altura máxima 8 metros.

Retiro frontal: En la zona de retiro frontal únicamente se podrá realizar desmonte definitivo del terreno en las áreas de acceso vehicular y peatonal.

Retiro lateral: rige el vigente de acuerdo a la normativa general.

Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

FOS: 50 %.

Para las zonas 1.C.a; 1.C.b; 1.D y para la acera norte de Avenida Italia entre la calle Havre y el Arroyo Carrasco rige:

Altura: altura máxima 8 metros.

Retiro lateral: rige el vigente de acuerdo a la normativa general.

Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

FOS: 35 %. Las construcciones del tercer nivel no podrán superar el 20 % del área del predio.

Artículo D 272.40.1. Parámetros urbanos. Edificación colectiva.

Zona 1A.- Únicamente se admitirá edificación colectiva previo análisis de la oficina competente, tomándolo como regulación de catálogo y considerando como tramos protegidos todos los que integran esta zona.

Para las zonas 1B; 1Ca; 1Cb; y 2A (a excepción de las carpetas catastrales N° 3109, 3107, 3108 y 3112) y 2B; rige:

Frente mínimo del predio: 27 metros.

Altura: altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.

Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.

**Retiro lateral: rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.**

**Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.**

**FOS: 25 %, en subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio. El área máxima a construir en el tercer nivel no podrá superar el 10 % del área del predio.**

**Número de unidades máximo: 1 unidad cada 300 metros cuadrados de superficie del predio.**

**Para las manzanas catastrales N° 3109, 3107, 3108 y 3112, rige:**

**1- Predios frentistas a las calles Mar Ártico y Mar Antártico:**

**Frente mínimo del predio: 27 metros.**

**Altura: altura máxima 4 metros. En predios pasantes dicha altura podrá extenderse en una profundidad máxima de 2/3 la distancia comprendida entre líneas de edificación.**

**Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.**

**Retiro lateral: rige retiro bilateral de 5 metros.**

**Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.**

**FOS: 50 %, en subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.**

**Número máximo de unidades: 1 unidad cada 150 metros cuadrados de área de predio.**

**2- Predios frentistas a la Rambla República de México:**

**Frente mínimo del predio: 27 metros.**

**Altura: altura máxima 9 metros. En predios pasantes dicha altura podrá extenderse en una profundidad máxima de 1/3 del largo del predio, medidos entrelíneas de edificación.**

**Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.**

**Retiro lateral: rige retiro bilateral de 5 metros.**

**Retiro posterior: Rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.**

**FOS: 50 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.**

**Número máximo de unidades: 1 unidad cada 150 metros cuadrados de área de predio.**

**Para las zonas 3A y 3B rige:**

**Frente mínimo del predio: 27 metros.**

**Altura: altura máxima 12 metros, con un máximo de 4 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.**

**Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.**

**Retiro lateral: rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.**

**Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.**

**FOS: 35 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio. El área máxima a construir en el cuarto nivel no podrá superar el 10 % del área del predio.**

**Número máximo de unidades: 1 unidad cada 200 metros cuadrados de área de predio.**

**Para la zona 1D rige:**

**Frente mínimo del predio: 27 metros.**

**Altura: altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.**

**Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.**

**Retiro lateral: rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.**

**Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.**

**FOS: 35 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.**

**El área máxima a construir en el cuarto nivel no podrá superar el 10 % del área del predio.**

Número máximo de unidades: 1 unidad cada 150 metros cuadrados de área de predio.

**Artículo D.272.40.2. Vías con normativa particular para edificación colectiva.**

**Rafael Barradas.**

Frente mínimo de predio: 24 metros

Altura: altura máxima 15 metros, con un máximo de 5 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.

Retiro frontal: rige el vigente más 1.50 metros.

Retiro lateral: rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.

Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

FOS: 35 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.

El área máxima a construir en el quinto nivel no podrá superar el 10% del área del predio.

Número máximo de unidades: 1 unidad cada 100 metros cuadrados de área de predio.

**Avenida Alfredo Arocena.** Predios frentistas a la Avenida Alfredo Arocena entre Carlos F. Sáez y Avenida General Rivera.

Frente mínimo de predio: No se exige

Altura: altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos..

Retiro frontal: 7 metros con acordamiento.

Retiro lateral: No rige retiro lateral en el nivel de planta baja. En el resto de las plantas la exigencia de retiro lateral será determinada por la oficina competente en función de la situación de los linderos y la mejor resolución del tramo.

Retiro posterior: rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

FOS: 70 %. En subsuelo se podrá ocupar el 70 % del área del predio.

Número máximo de unidades: 1 unidad cada 100 metros cuadrados de área de predio.

**Avenida Dr. Juan Bautista Alberdi.** Abarca los predios frentistas a la Avenida Dr. Juan Bautista Alberdi desde Havre hasta Avenida Bolivia.

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 calle Cooper deberán ser objeto de un Proyecto de Detalle. Mientras ello no ocurra, regirán las condiciones propias de la zona 3B.

**Avenida Bolivia.** Abarca la Avenida Bolivia en su encuentro con la Avenida Dr. Juan Bautista Alberdi y con Avenida Italia. Se incluyen los predios padrones números: 146.055, 146.053, 414,759, 194.127, 186.933, 64.709, 186.913 y 63.412 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 Dr. 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 subzona.

**Avenida Italia.**

1) Para la acera sur en el tramo comprendido entre el Parque Baroffio y la calle Carlos Butler y para la acera norte en el tramo comprendido entre la calle José Ordeig, incluido el padrón N° 416.370, hasta la calle General Nariño, rige:

Frente mínimo del predio: 27 metros.

**Altura:** altura máxima 12 metros, con un máximo de 4 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.

**Retiro frontal:** rige el vigente más 1.50 metros.

**Retiro lateral:** rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.

**Retiro posterior:** rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

**FOS:** 25 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.

El área máxima a construir en el cuarto nivel no podrá superar el 10 % del área del predio.

**Número máximo de unidades:** 1 unidad cada 100 metros cuadrados de área de predio.

2) Para el resto de la Avenida Italia acera sur rige lo establecido para cada zona que atraviesa.

Para la acera norte entre la calle Gral. Nariño y el Arroyo Carrasco rige:

**Frente mínimo del predio:** 27 metros.

**Altura:** altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.

**Retiro frontal:** rige el vigente más 1.50 metros.

**Retiro lateral:** rige retiro bilateral de 1/5 del frente del predio.

**Retiro posterior:** rige retiro posterior del 20 % de la superficie del predio.

**FOS:** 35 %. En subsuelo se podrá ocupar el 50 % del área del predio.

El área máxima a construir en el cuarto nivel no podrá superar el 10 % del área del predio.

**Número máximo de unidades:** 1 unidad cada 150 metros cuadrados de área de predio.

#### **Artículo D.272.40.3. Altura.**

**Construcciones sobre la altura máxima en edificación colectiva.-** No se admiten tanques de agua y sala de máquinas del edificio a nivel de la azotea, salvo que se integren adecuadamente a la composición general del edificio, lo que será evaluado por la oficina competente.

**Construcciones en último piso en edificación colectiva.-** Las construcciones en el último piso deberán estar retiradas una distancia mínima de 3 metros del plano de fachada y una distancia igual a la mitad de su altura de todos los bordes del edificio.

Se admite además, la realización de obras de coronamiento abierto, tales como toldos, pérgolas, piscinas, parrilleros, glorietsas, miradores, vigas, pilares, obras de jardinería y carácter ornamental, las cuales no se computan en el FOS vigente y deberán estar correctamente integradas al edificio. Para este tipo de obras no se exige separación respecto a plano de fachada y bordes del edificio.

La caja de escaleras y ascensor se computa en FOS de este nivel.

#### **Artículo D.272.40.4. Retiro frontal.**

Rige retiro frontal de 7 metros con acordamiento, a excepción de:

**Avenida Italia:** retiro frontal de 15 metros.

**Avenida General Rivera** desde el Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta la calle San Marino: retiro frontal de 4,50 metros.

**Caramurú** desde el Parque Arq. Eugenio Baroffio hasta la calle San Marino: retiro frontal de 13,50 metros.

**Coimbra:** 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 la 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 la calle Coimbra y retiro frontal de 5 metros frente a la Rambla República de México.

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

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

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

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

**Rambla República de México** entre la calle San Marino y la Avenida Bolivia: retiro frontal de 5 metros.

**Rambla República de México** entre la Avenida Bolivia y la calle Puntas de Santiago: retiro frontal de 10 metros.

**Rambla Tomás Berreta** entre la calle Puntas de Santiago y calle Rafael Barradas: retiro frontal de 15 metros.

**Tratamiento de retiro frontal.**- El retiro frontal deberá ser enjardinado a fin de obtener una composición de interés paisajístico, admitiéndose pavimentar los espacios destinados a los accesos peatonales y vehiculares.

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 %.

Todos los elementos decorativos o de equipamiento, tales como jardineras, bancos, muretes, fuentes, o similares, no podrán sobrepasar la altura de 60 centímetros.

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 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.

**Cerramiento y uso del retiro frontal.** Se admitirá, previo informe de la Oficina competente, el cerramiento y uso del área de retiro frontal únicamente en las centralidades comerciales establecidas en el Área Patrimonial de Carrasco y Punta Gorda, cumpliendo además las siguientes condiciones:

- El destino será exclusivamente de locales gastronómicos, tales como bares, restaurantes, heladerías, confiterías y similares.

- Se admite una ocupación máxima del 50 % del área de retiro frontal, debiendo en todos los casos retirarse como mínimo 2 metros de la divisoria lateral del predio en la que no existan construcciones que ocupen el área de retiro frontal.

- La altura máxima de las construcciones será de 3,50 metros. Cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura máxima establecida anteriormente será el promedio.

- El resto del área del retiro frontal deberá estar enjardinada.

Las autorizaciones de cerramiento y uso del retiro frontal se otorgarán a título precario y revocable y sin derecho a indemnización en caso de que la Intendencia revoque dicha autorización.

No se admite el uso del retiro frontal para estacionamiento de vehículos ni exhibición de mercadería.

**Cercos.** Se admite la construcción de cercos frontales en las siguientes condiciones:

- 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.
- El cerco no podrá superar los 2.20 metros de altura.
- En el caso de los predios esquina este porcentaje se tomará en forma independiente para cada calle.
- No se admite la colocación de chapas adosada en el cerco.
- **Techados de los accesos.** Se admite el techado de los accesos en las siguientes condiciones:
  - Desarrollo máximo de 5.00 metros, con una altura máxima de 2,50 metros y una profundidad máxima de 1,50
  - Deberán ubicarse preferentemente sobre la alineación oficial del predio, pudiendo generarse entrantes o variaciones en la linealidad del cerco 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.

**Artículo D.272.40.5. Retiro lateral.** En edificación colectiva no se admite la ocupación del área afectada a retiro lateral con ningún tipo de construcción, a excepción de salientes (balcones, aleros, cuerpos cerrados, etc.) con un volado máximo de 1,20 metros para retiros laterales menores o iguales a 8 metros y de 1,50 metros para retiros laterales mayores a 8 metros.

Cuando se trate de cuerpos cerrados salientes, los mismos no podrán superar el 30 % de la superficie de fachada lateral y deberán estar retirados como mínimo 5 metros de la fachada frontal del edificio.

En edificación individual rige retiro lateral en las condiciones previstas en el artículo D.144.

Cuando exista afectación de retiro unilateral, deberá estar orientado según la situación de los linderos, evitando la presencia de medianeras vistas.

**Construcciones admitidas en retiro lateral en edificación individual.** Se distinguen dos situaciones:

**1.- Predios afectados por retiro posterior**

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

- Distarán por lo menos 4 metros de retiro frontal vigente.
- Longitud máxima de la cochera: 12 metros.
- Superficie máxima: 36 metros cuadrados.
- Podrán implantarse parrilleros abiertos en tanto disten por lo menos 10 metros de la línea del retiro frontal.

**2.- 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 construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados) 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 mínima de 20 metros cuadrados.

Además de las construcciones admitidas para los casos 1 y 2, y en ambas situaciones, 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.

**Artículo D.272.40.6. Retiro posterior.** Para el caso de edificación individual, rige retiro posterior en las condiciones previstas en la norma general.

En edificación colectiva se podrá ocupar el retiro posterior únicamente con locales destinados a barbacoa de usos común, con un área máxima equivalente al 25 % de dicho retiro, no pudiendo en ningún caso superar 60 metros cuadrados. La altura máxima de estas construcciones será de 3 metros medidos desde el nivel del terreno. En caso de techos inclinados o curvos la altura anteriormente establecida será el promedio de las alturas de las construcciones, no pudiendo superar en las divisorias la altura de 3,50 metros.

Retiros en predios de conformación irregular.- Cuando se trate de predios de conformación irregular, de difícil determinación de los retiros laterales y o posteriores, la oficina competente determinará en cada caso el correspondiente retiro.

**Artículo D.272.40.7. Áreas compensatorias.** Rige lo establecido con carácter general en el artículo D.155.4.

**Artículo D.272.40.8. Estacionamiento.**

Vivienda colectiva:

1.- En aquellas zonas donde se admite la construcción de 1 vivienda cada 300 metros cuadrados de área de predio, se deberá contar con 2 sitios de garaje por unidad.

2.- En el resto del área rige 1 sitio de garaje por unidad.

– Escritorios, oficinas y locales comerciales:

–1.- Para escritorios y oficinas rige 1 sitio de garaje cada 50 metros cuadrados.

–2.- Para comercios rige 1 sitio de garaje cada 50 metros cuadrados de uso público, ya sea techado o al aire libre.

– En ambos casos no se exigirá sitios de estacionamiento cuando el cálculo dé menos de 4 sitios.

Para el resto de los destinos rige lo dispuesto en la norma general.

**Artículo D.272.41. Uso del suelo.** Uso preferente residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

Únicamente podrán admitirse usos o servicios y equipamientos complementarios siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Adecuada dinámica de intercambio con el entorno, no generando conflictos por sus características, escala, frecuencia de uso, etc. Se excluirán destinos que impacten negativamente el área residencial-patrimonial, ya sea por la afluencia permanente de público y automóviles que implique, así como por la necesidad excesiva de cartelería, anuncios u ocupación eventual de retiros.
- Que no afecte negativamente a los valores patrimoniales, tanto urbanos como edilicios.
- Estacionamiento resuelto dentro del mismo predio o en predio destinado para tal fin, emplazándose siempre fuera del área de retiro frontal.
- Características tipo morfológicas acordes a su contexto.
- Diseño integral de calidad que incluya todos los elementos: cartelería, escala, enjardinado, pavimentos y exhibición de mercadería, en consonancia con las características del entorno y según las disposiciones vigentes para la zona
- Destinos tales como: automotoras, ferreterías, talleres mecánicos, barracas, leñeras u otro tipo de actividades que por su escala e inserción en el entorno afecten el espacio urbano, serán objeto de una evaluación particular por parte de la oficina competente previo a su autorización.

Se reconocen las siguientes vías y zonas comerciales, las cuales serán objeto de una consideración especial para la implantación de servicios y equipamientos complementarios, en la medida en que se mantengan las calidades patrimoniales, tanto urbanas como edilicias, a juicio de la oficina competente:

**Avenida Alfredo Arocena (ambos frentes) entre la Rambla República de México y la calle Havre.**

**Avenida General José Ma. Paz entre las calles Coimbra y Caramurú.  
calle Juan B. Alberdi (ambos frentes) entre las calles Jamaica y Cooper.**

**Avenida Bolivia (ambos frentes) entre las calles Canadá y Boston.**

**Avenida Bolivia (ambos frentes) entre la Avenida Italia y la calle Dr. Carlos Travieso.**

La zona comercial delimitada para la Avenida Alfredo Arocena entre la Rambla República de México y la Avenida General Rivera podrá extenderse hasta las calles Divina Comedia y Costa Rica (ambas excluidas).

**Uso del suelo en Avenida Italia.- 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**

**Sector 1. Parque Baroffio hasta Cooper.**

En este tramo se admite la instalación de comercios, condicionado a los requisitos dispuestos en el presente artículo.

**Sector 2. Cooper – Santa Mónica (al norte) / Carlos Butler (al sur).**

Uso preferente el residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

Se admitirán instalaciones comerciales puntuales analizando en cada caso su viabilidad.

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

Uso preferente el residencial con los servicios y equipamientos complementarios.

Para toda el área patrimonial se excluyen las actividades que presenten riesgos de peligrosidad, insalubridad o contaminación, sea ésta ambiental o sonora.

Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes.
- baja dinámica de intercambio con 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.272.42. Viabilidad de Implantación no Residencial.**-Cuando se proyecte construir obra nueva o destinar edificios existentes para usos no residenciales, deberá gestionarse ante la oficina competente, la correspondiente autorización, mediante un trámite de Viabilidad de Implantación no Residencial. 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.272.42.1. De los elementos de publicidad y propaganda.**

Rige la normativa general, Capítulo II “De la publicidad y propaganda en espacios privados apreciable desde el espacio público”, del Título III “Publicidad y Propaganda” del libro X, parte Legislativa del Volumen X, con las siguientes determinantes:

En toda el área patrimonial se admite la colocación de un cartel tipo E1, excluidos el E1.2, E1.5, E1.6 y E1.10.

En las áreas comerciales definidas en la presente norma, a excepción de Avda. Italia, se admite la colocación de carteles E1, excluidos el E1.2, E1.5, E1.6 y E1.10, con Densidad Baja, y Temporalidad T1 y T2.

- En el área comercial de Avenida Italia se admite la colocación de carteles tipo E1, excluidos los E1.2, E1.5, E1.6 y E1.10, y carteles tipo E2 excluidos los E2.3, E2.4 y E2.6., con Densidad Media y Temporalidad T1 y T2.

**Artículo D.272.42.2. 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 10 de mayo de 1990 con la redacción dada por el Decreto N° 25.223 de 26 de setiembre de 1991, se encuentran definidos en el Decreto N° 28.324 del 22 de octubre de 1998.

**Artículo 2º-** Sustituir el texto del artículo D.222 del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998 en la redacción dada por el artículo 1º del Decreto N° 31.666 de 30 de marzo de 2006, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

**“Artículo D. 222. Punta Gorda.**

A excepción de la manzana catastral N° 7281, rige:

**Altura:** altura máxima 12 metros, con un máximo de 4 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.

**Retiro frontal:** 7 metros.

**Tratamiento de retiro frontal:** Rige retiro jardín.

**Retiro lateral:** rige retiro lateral en las condiciones previstas en el Artículo D. 144.

Cuando exista afectación de retiro unilateral, éste deberá estar orientado según la situación de los linderos, evitando la presencia de medianeras vistas.

#### **Construcciones admitidas en retiro lateral**

Se distinguen dos situaciones:

##### **1.- Predios afectados por retiro posterior**

En el área de retiro lateral solo se autorizará la construcción de cocheras y pérgolas 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.
- Superficie máxima: 36 metros cuadrados, no pudiendo superar el 25% del área afectada por retiros laterales.
- Podrán implantarse parrilleros abiertos en tanto disten por lo menos 10 metros de la línea del Retiro Frontal.

##### **2.- 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 construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados) 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 mínima de 20 metros cuadrados.
- Altura máxima 3 metros 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.

Además de las construcciones admitidas para los casos 1 y 2, y en ambas situaciones, 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.

**Retiro posterior.**- Rige retiro posterior del 20 % en las condiciones previstas en la norma general.

**FOS: 50 %.** Las construcciones del cuarto nivel no podrán superar el 20 % del área del predio.

**Número máximo de unidades:** 1 unidad cada 100 metros cuadrados de área de predio.

**Para la manzana catastral N° 7281** será de aplicación en materia de altura, retiros y FOS lo establecido en los planos correspondientes y retiro posterior del 20 %. Los padrones pertenecientes a dicha manzana 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.

Uso del suelo. El uso preferente de toda el área caracterizada 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.”

### Artículo 3º-

Sustituir el artículo D.223 del Plan Montevideo aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo D.223. Carrasco. Respecto a alturas, retiros y FOS rige lo establecido en los planos correspondientes.

Para la zona comprendida entre la Bolivia; Camino Carrasco; calle Salerno; línea que une la intersección de las calles Salerno y Padua con la alineación norte de la calle General Máximo Tajés; Avenida Dra. Saldún de Rodríguez; Camino Carrasco; Havre ambos frentes; Avenida Italia (excluida), desde Havre hasta Avenida Bolivia, rige:

Altura: altura máxima 12 metros, con un máximo de 4 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.

Retiro frontal: rige retiro frontal de 7 metros.

FOS: 50 %. Las construcciones del cuarto nivel no podrán superar el 20 % del área del predio.

Número máximo de unidades: 1 unidad cada 100 metros cuadrados de área de predio.

Para la comprendida entre las calles Havre excluida, Camino Carrasco, Arroyo Carrasco, calle Dr. Celedonio Nin y Silva, Máximo Tajés, Gral Nariño y Avenida Italia excluida y para la zona comprendida entre las calles Dr. Martínez Thedy, Arroyo Carrasco, Avda Italia excluida, rige:

Altura: altura máxima 9 metros, con un máximo de 3 plantas, excluidos los subsuelos y semisubsuelos.

Retiro frontal: rige retiro frontal de 7 metros.

FOS: 35 %. Las construcciones del tercer nivel no podrán superar el 20 % del área del predio.

Número máximo de unidades: 1 unidad cada 100 metros cuadrados de área de predio.

Para toda el área caracterizada de Carrasco rige:

Tratamiento de retiro frontal. Rige retiro jardín.

Retiro lateral. Rige retiro lateral en las condiciones previstas en el artículo D.144.

Cuando exista afectación de retiro unilateral, deberá estar orientado según la situación de los linderos, evitando la presencia de medianeras vistas.

Construcciones admitidas en retiro lateral.

Se distinguen dos situaciones:

1.- Predios afectados por retiro posterior.

En el área de retiro lateral sólo se autorizará la construcción de cocheras y pérgolas 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.
- Superficie máxima: 36 metros cuadrados, no pudiendo superar el 25 % del área afectada por retiros laterales.
- Podrán implantarse parrilleros abiertos en tanto disten por lo menos 10 metros de la línea del retiro frontal.

2.- 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 construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados) 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 mínima de 20 metros cuadrados.

Además de las construcciones admitidas para los casos 1 y 2, y en ambas situaciones, 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.

Retiro posterior.- Rige retiro posterior del 20 % en las condiciones previstas en la norma general.

Uso del suelo. El uso preferente de toda el área caracterizada 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".

Quedan excluidas de lo dispuesto precedentemente las áreas incorporadas al suelo urbano en el área caracterizada "Carrasco" (Decreto N° 29.471 de 17 de mayo de 2001, concordantes y modificativos), las cuales se regirán por las disposiciones especiales establecidas en dichos decretos.

**Artículo 4º-** Incorporar al Capítulo IX, Título III, Sección II del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, el artículo 114.1 con el siguiente texto:

**"Artículo 114.1. Frente de predio esquina con alineación de ochava recta o curva.** El mismo se determina por la suma de la mitad del tramo recto o curvo de la ochava, más la dimensión de la alineación respectiva tomada desde su punto de intersección con la ochava y el eje medianero".

**Artículo 5º-** Sustituir el texto del artículo D.147 del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

**"Artículo D.147.** Se admitirá la ocupación parcial de las áreas afectadas por retiros laterales únicamente cuando se trate de construcciones accesorias de la vivienda o comercio, tales como garajes, parrilleros, barbacoas, lavaderos, depósitos, dormitorio de servicio (cuya área no supere los 8 metros cuadrados) 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 mínima de 20 metros cuadrados.

- Altura máxima 3 metros 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".

**Artículo 6º-** Sustituir el texto del artículo D.155 del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

**"Artículo D.155. Retiro posterior.** En la zona de retiro posterior únicamente podrán construirse locales accesorios a la vivienda o comercio tales como barbacoas, churrasqueras, garajes, lavaderos, depósitos, dormitorios de servicio (que no superen los 8 metros cuadrados) y construcciones similares, que no superen el 25 % del área de dicha afectación y no superen los 3 metros de altura sobre el nivel del predio. 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.

Cuando se trate predios no afectados por retiro lateral (afectados únicamente por retiro posterior), el porcentaje de ocupación admitido en retiro posterior será del 50 % de la superficie de dicha afectación".

**Artículo 7º-** Incorporar al Capítulo X, Título IV, Sección V del Plan Montevideo, aprobado por Decreto N° 28.242 de 10 de setiembre de 1998, el artículo D.155.5 con el siguiente texto:

**"Artículo D.155.5. Áreas compensatorias.** Cuando en predios afectados por retiro lateral y o posterior existan construcciones ejecutadas sin autorización municipal que no se ajusten a la reglamentación vigente, ya sea porque se excede el porcentaje admitido de ocupación de dichos retiros o que se trate de destinos no admitidos, podrá admitirse la regularización de las mismas, previa evaluación de la oficina competente, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- que la superficie total ocupada del predio (FOS existente) sea menor o igual al 80 % del FOS vigente.
- que las construcciones a regularizar no superen los 3.00 metros de altura o 3.50 en caso de techos inclinados o curvos.
- que la superficie del área libre compensatoria sea equivalente al doble del área no reglamentaria".

**Artículo 8º-** Facultar a la Intendencia de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

**Artículo 9º-** La presente normativa empezará a regir a partir del día siguiente a su promulgación.

**Artículo 10º-** Comunicar.

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

MIGUEL ÁNGEL VELÁZQUEZ  
Presidente

CARLOS OTERO  
Secretario General