

DECRETO 3974

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO X. Maldonado, 3 de octubre de 2017

VISTO: Lo informado por las Comisiones de Obras Públicas y Legislación que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:

Artículo 1º. Modifícase el Artículo 189º del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el Artículo 1º del Decreto Departamental N° 3971/2017, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 189º) Límites y divisiones.

El Sector Maldonado está constituido por los predios comprendidos dentro de los límites:

Calle Ñangapiré entre Calle Dr. Elbio Rivero y Avenida España,

Avenida Franklin D. Roosevelt entre Avenida España y Avenida Francisco Acuña de Figueroa, ambas aceras,

Avenida José Joaquín de Viana entre Avenida Franklin D. Roosevelt y Calle República Dominicana, ambas aceras,

Avenida Francisco Acuña de Figueroa entre Avenida Franklin D. Roosevelt y Calle Enrique Burnett,

Calle Enrique Burnett entre Avenida Francisco Acuña de Figueroa y Avenida Santa Teresa,

Calle Democracia entre Avenida Santa Teresa y Avenida Cachimba del Rey,

Avenida Cachimba del Rey entre Calle Democracia y Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Avenida Gral. Aparicio Saravia entre Avda. Cachimba del Rey y Calle Tacuavé (Antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando),

Calle Tacuavé (Antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) entre Avenida Gral. Aparicio Saravia y Proyección de límite Norte del Padrón N° 16739, Proyección del límite Norte del Padrón 16739 desde Tacuavé (Antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) hasta límite Norte del Padrón N° 16739,

Límite Norte del Padrón N° 16739 hasta límite Oeste del Padrón N° 21242,

Límite Oeste del Padrón N° 21242 desde límite Norte del Padrón N° 16739 hasta límite Norte del Padrón N° 21242,

Límite Norte del Padrón N° 21242 desde límite Este de Padrón N° 13570 hasta su intersección con la línea paralela a 300 m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Línea paralela a 300 m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde límite Este del Padrón N° 21242 hasta el límite Oeste del Padrón N° 26640,

Límite Oeste del Padrón N° 26640 desde la línea paralela a 300 m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la línea paralela a 450 m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640),

La línea paralela a 450 m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640) desde Límite Oeste del Padrón N° 26640 hasta Límite Este del Padrón N° 26640,

Límite Oeste del Padrón N° 26640 desde la línea paralela a 450 m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640) hasta la línea paralela a 300 m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

La línea paralela a 300 m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde el límite Este del Padrón N° 26640 hasta la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado,

La nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado desde la línea paralela a 300 m de la Avenida General Aparicio Saravia hasta la Avenida Aiguá,

Avenida Aiguá hasta el límite del área suburbana por el Este,

Límite del Área Urbana y Suburbana por el Este, el Norte y el Oeste hasta Calle Miguel Benzo,

Calle Miguel Benzo entre límite Oeste y Calle Wilson Amaral,

Calle Wilson Amaral entre Calle Miguel Benzo y Avenida Gral. Leandro Gómez,

Avenida Gral. Leandro Gómez entre Calle Wilson Amaral y Avenida Antonio Lussich,

Límite Norte y Este de la manzanas 1579 y 1877,

Calle Ventura Alegre entre Avenida Bdier. Gral. Juan Antonio Lavalleja y Calle Las Dalias,

Calle Las Dalias entre Calle Ventura Alegre y Calle Ibirapitá,

Calle Dr. Elbio Rivero entre calle Ibirapitá y Calle Ñangapiré,

En la Avenida Gral. Leandro Gómez entre Calle Wilson Amaral y Avenida Antonio Lussich quedan comprendidos los predios ubicados al sudeste de la Avenida y hasta una profundidad máxima de 120 metros, medidos a partir de la línea de propiedad del predio frentista a la vía, o en la franja comprendida hasta la primera vía de tránsito, siempre y cuando ésta no se distancie más de 150 metros. Por resolución fundada la Administración podrá admitir aumento en la profundidad de la subzona, en consideración de la propuesta arquitectónica.

El área definida:

Al Sur por la Perimetral y el límite Norte del Padrón N° 2572 (Pastoreo Municipal).

Al Este por el margen del Arroyo Maldonado en su intersección con la Ruta 39.

Al Norte por la Ruta 39 y el Camino a Los Ceibos hasta el límite Oeste del padrón N° 317.

Al Oeste por el límite Oeste del padrón N° 317, el Camino Departamental 39W2 (antes N° 36), el límite Oeste de los padrones N° 348 (Centro de Rehabilitación “Las Rosas”), N° 20984, N° 20983, el Camino Departamental N° 39W2B (antes N° 149) y el Camino Vecinal N° 39W2B1 (conocido como “Camino al Pantanal”).

Urbanización Norte – Parte del Padrón Rural N° 23325 (área delimitada en E.E. N° 2016-88-01-06036).

El Sector se divide en las siguientes zonas:

Zona 2.1 Plaza

Zona 2.2 Casco Urbano

Zona 2.3 Barrio Jardín

Zona 2.4 Barrios

Zona 2.5 Avenidas

Los Bloques Bajos o Medios que se construyan en las zonas enumeradas en el presente Artículo, deberán contar obligatoriamente y sin excepción con conexión a las redes públicas de saneamiento, agua potable y electricidad, siendo de cargo del gestionante los costos que dichas conexiones o ampliaciones de red signifiquen”.

Artículo 2º) Modifícase el Artículo 200º) del Decreto Departamental N° 3718/1997 Zona 2.4 Barrios (TONE) en la redacción dada por el Artículo 1º del Decreto Departamental N° 3885/2011 y el Artículo 6º del Decreto Departamental N° 3971/2017, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 200º) Zona 2.4 Barrios

Subzona 2.4.1.

a) Límites: Área definida por: Avenida Antonio Lussich, límites Sur de los fraccionamientos Villa Delia y La Fortuna, Calle Alberto Dutra, Calle Aguamarina y sus predios frentistas, Calle Miguel Benzo, Calle Wilson Amaral, Avenida Gral. Leandro Gómez.

b) Retiros mínimos:

Frontales 4 m

Bilaterales 3 m, en predios con frente menor a 18 metros se podrá exonerar uno de los retiros laterales con construcciones de hasta 3 metros de altura.

c) Alturas máximas: 7 m (PB + PA)

d) Ocupación:

FOS 40%

FOT 80%

FOS SS 60%

FOSV 40%

e) Estacionamientos: Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo

cada 100 m.c. o fracción de locales de otros usos.

f) Índice de ponderación (Decreto N° 3870/2010): 0 (Cero)

g) Ocupación de retiro lateral. Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones de hasta 20 m.c.

Subzona 2.4.2

a) Límites: Áreas definidas por:

Avenida José Joaquín de Viana, Calle Guavirá, Calle Arazá, Calle Ibirapitá, Calle Dr. Elbio Rivero, Calle Ñangapiré y Avenida España.

Avenida Aiguá, Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando), Avenida Gral. Aparicio Saravia, Avenida Cachimba del Rey, Calle 3 de Febrero y Calle 19 de Abril.

Avenida Antonio Lussich, calle Aguamarina y sus predios frentistas, Avenida Antonio Lussich, Calle Vicenza y su prolongación y Calle Benito Nardone.

b) Retiros mínimos:

Frontales 4 m. Se admite construcción de pérgola.

c) Altura máxima: 7 m (PB + PA)

d) Ocupación:

FOS 50%

FOS SS 70%

FOT 100%

FOSV 30%

e) Estacionamientos. Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m.c. o fracción de locales de otros usos. Podrán ocupar área de retiro frontal sin techo.

f) Índice de ponderación (Decreto N° 3870/2010): 0 (Cero)

Subzona 2.4.3

a) Límites: Resto no comprendido en otras áreas.

b) Retiros mínimos

Frontales 4 m. Se admite construcción de pérgola.

Fondo – 4 m para programas VIS amparados al Decreto N° 3914/2013 con altura mayor a 9 m.

c) Alturas máximas: 9 m (PB + 2 PA)

d) Ocupación:

FOS 70%

FOS SS 80%

FOT 150%

FOSV 20%

e) Estacionamientos: Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m.c. o fracción de locales de otros usos. Podrán ocupar área de retiro frontal sin

techo.

f) Índice de ponderación (Decreto N° 3870/2010): 0 (Cero)

Subzona 2.4.4

a) Límites: Urbanización Norte – Parte del Padrón Rural N° 23325 (área delimitada en E.E. N° 2016-88-01-06036)

b) Retiros mínimos

- Frontales 4 m, en los programas de vivienda se admite construcción de pérgola horizontal, liviana y estructuralmente independiente de la construcción hasta en el 50% del frente del predio y que no supere los 3 m de altura.

- Unilateral de 3 m.

c) Alturas máximas:

7 m (PB + PA)

9 m (PB + 2PA) para Bloques Bajos.

d) Ocupación:

FOS 50%

FOS SS 70%

FOSV 30%

Para 7 m. de altura: FOT 100%

Para 9 m. de altura: FOT 150%

e) Estacionamientos. Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 mc o fracción de locales de otros usos. Podrán ocupar área de retiro frontal sin techo.

f) Con cualquier superficie de terreno se podrán construir unidades locativas aisladas con una separación mínima de 3 m y 5 m de promedio entre unidades o unidades locativas apareadas.

En conjunto de unidades locativas apareadas se requieren 300 mc de terreno por par.

Para bloques se requiere un mínimo de superficie de 600 mc.

g) Índice de ponderación (Decreto Departamental N° 3870/2010): 0 (Cero)

Subzona 2.4.5

a) Límites: Corresponde a los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) entre Avenida Aiguá y Proyección del límite Norte del Padrón N° 16739,

Proyección de límite Norte del Padrón N° 16739 desde Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) hasta límite Norte del Padrón N° 16739,

Límite Norte del Padrón N° 16739 hasta límite Este del padrón N° 13570,

Límite Este del Padrón N° 13570 desde límite Norte del Padrón N° 16739 hasta límite Sur del Padrón N° 21239,

Límite Sur del Padrón N° 21239 desde límite Este del Padrón N° 13570 y límite Este del Padrón N° 21239,

Límite Este del Padrón N° 21239 desde Límite Sur del Padrón N° 21239 hasta la Avenida Aiguá,

Avenida Aiguá desde límite Este del Padrón N° 21239 hasta la calle Tacuavé (antes Calle N° 3

– Borde Fraccionamiento San Fernando)

b) Normas especiales:

No se autorizan bloques altos.

c) Dimensiones mínimas de predios.

Para altura mayor a 9 m: 900 m.c. con frente de 12 m.

En todos los predios se podrá construir vivienda aislada, viviendas apareadas o bloques bajos de altura máxima 9 m.

d) Retiros mínimos:

Frontales: 4 m.

6 m. sobre Avenida Aiguá y su continuación:

6 m. en edificaciones con alturas mayores a 7 m.

Bilaterales: 3 m.

En predios de hasta 15 m. de frente el retiro será unilateral de 3 m. en edificaciones de hasta 7 m. de altura.

4 m. en edificaciones con alturas mayores a 9 m.

De fondo: 5 m. en edificaciones con altura mayor a 9 m, 3 m. en el resto de los casos.

Distancia entre bloques:

En conjunto de bloques separación mínima 5 m. para edificación de hasta 9 m.

8 m. para edificaciones de más de 9 m.

e) Altura máxima: 12 m. (PB + 3 PA)

f) Ocupación:

FOS SS 50%

FOS 50%

FOS PA 30%

FOT 120%, 150% para altura de 9 m. o más.

FOS V 30%

g) Salientes: hasta 2 m sobre retiros y un 35% de su superficie de fachada. No se admiten cuerpos salientes sobre retiro.

h) Estacionamientos: Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m.c. o fracción de locales de otros usos.

i) Ocupación de retiro lateral: Se podrá ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones secundarias de hasta 20 m c

j) Índice de ponderación (Decreto Departamental N° 3870/2010): 0,4 (Cero con cuatro)”

Artículo 3º) Modifícase el Artículo 201º) del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el Decreto Departamental N° 3885/2011, lo agregado por el Decreto Departamental N° 3911/2012, lo incorporado por el Decreto De partamental N° 3933/2015 y lo agregado por el Decreto Departamental N° 3967/2017, únicamente en lo relativo al inicio de la Subzona 2.5.2 Secundarias, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 201º) Zona 2.5 Avenidas

Subzona 2.5.2 Secundarias.

a) Límites: Comprende las manzanas frentistas a:

Avenida de los Gauchos entre Avenida Aiguá y Calle Francisco Martínez,

Calle Francisco Martínez entre Avenida de los Gauchos y Bulevar Gral. José G. Artigas,

Avenida Gral. Leandro Gómez entre Calle Wilson Amaral y Avenida Antonio Lussich,

Avenida Aiguá entre Calle 19 de abril y límite entre los Padrones N° 2502 y N° 24529,

Avenida José Batlle y Ordóñez entre Avenida Bdier. Gral. Juan Antonio Lavalleja y Calle Julio Sosa,

Avenida Gral. Aparicio Saravia entre Avenida Aiguá y Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando),

Acera Norte Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó) entre Bulevar Gral. José G. Artigas y Avenida Gral. Aparicio Saravia, y los predios frentistas a Avenida Aiguá entre Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 - Borde Fraccionamiento San Fernando) y la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado, quedando comprendidos los predios ubicados en una faja de una profundidad máxima de 120 metros, medidos a partir de la línea de propiedad del predio frentista a la vía, o en la franja comprendida hasta la primer vía de tránsito, siempre y cuando ésta no se distancie más de 150 metros.

b) Retiros mínimos

Frontales: 4m, 6m sobre Avenida Aiguá y su continuación, 6m en caso de alturas mayores a 7m

Bilaterales: 4m

3m para altura 7m

Podrán ser ocupados en planta baja para usos no residenciales no pudiendo superar los 4m de altura.

De fondo: 5m para alturas mayores a 7m, 3m para altura 7m

En aquellos predios cuyos frentes sean menores o iguales a 12 metros se podrá exonerar uno de los retiros laterales. La edificación que ocupe el retiro que se exonera no podrá sobrepasar los 3m de altura.

Se pueden ocupar los retiros laterales con construcciones auxiliares tales como depósitos, garajes, parrilleros techados y habitaciones y baños de servicio, hasta una superficie de 20mc, no pudiendo sobrepasar la altura de 3m. La zona de ocupación de los retiros laterales deberá estar ubicada de la mitad del predio hacia el fondo, excepto en los terrenos con frente en tres de sus lados, que sólo podrán ocupar el tercio central.

c) Alturas máximas:

13,60m (PB + 4PA)

15m para los frentistas a Avenida Aiguá entre calle Calle Tacuavé y la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado.

d) Ocupación:

FOS: 50%

FOS SS: 80%

FOT: 250%

FOS V: 30%

El área de Planta Baja destinada a usos no residenciales podrá tener un FOS máximo de 80%.

El incremento resultante con respecto a la norma de la subzona no será tenido en cuenta a los efectos del cálculo del FOT del resto del edificio.

e) Estacionamientos:

Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100mc o fracción de locales de otros usos.

f) Índice de ponderación (Decreto Departamental N° 3870/2010): 0,4 (cero con cuatro)”.

Artículo 4º) Modifícase el Artículo 220º) del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el Artículo 3º del Decreto Departamental N° 3967/2017, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 220º) – Zona 3.3 Calles con retiros especiales. Rigen en ellas los parámetros de las subzonas en que estén incluidas, excepto los retiros frontales que son los siguientes:

a) Con retiro frontal de 8m

Calle Of. N° 1200 a designar (conocida como Camino del Hospital Marítimo): desde Avenida a designar (antes Rambla Costanera) hasta Avenida Antonio Lussich.

Avenida Antonio Lussich: desde Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni hacia el Este hasta

Camino Vecinal.

Avenida Gral Leandro Gómez (ex Avenida Acuario): desde Avenida Antonio Lussich hasta Rambla Dr. Claudio Williman.

Avenida a la Laguna: desde Calle Libra (antes Camino Vecinal) hasta Avenida España.

Calle Gral. Edgardo Genta: desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Avenida a la Laguna.

Cañada (antes Avenida de la Aguada): desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Calle República Dominicana.

Avenida Antonio Camacho: desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Avenida Franklin D. Roosevelt.

Avenida José Terradel: desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Avenida Francisco Acuña de Figueroa.

Calle Franklin y Avenida Lincoln: desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Avenida Martiniano Chiossi.

Avenida Martiniano Chiossi: desde Avenida Lincoln hasta Avenida Franklin D. Roosevelt.

Calle Fort Wayne: desde Avenida República Argentina siguiendo por Calle Campo hasta Avenida Franklin D. Roosevelt.

Avenida Mauricio Litman (antes del Country): desde Avenida Franklin D. Roosevelt siguiendo por Calle Louvre, pasando Bulevar Gral. José G. Artigas, continuando por Calle Calderón de la Barca hasta Avenida William Shakespeare.

Avenida William Shakespeare desde Calle Calderón de la Barca, continuando por Calle Isabel de Castilla hasta Avenida San Pablo.

Calle Las Madreselvas: desde Avenida Louis Pasteur hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco.

Avenida San Pablo: desde Avenida Louis Pasteur (antes Circunvalación) hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco.

Avenida Louis Pasteur (antes Circunvalación): desde Avenida San Pablo hasta Calle Las Madreselvas.

Avenida Córdoba: desde Avenida Martiniano Chiossi, continuando por Avenida del Mar hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco.

Avenida Montecarlo: desde Rambla Lorenzo Batlle Pacheco hasta Avenida San Pablo.

Avenida San Remo: desde Avenida San Pablo hasta Avenida Franklin D. Roosevelt.

Avenida Biarritz: desde Avenida Franklin D. Roosevelt hasta Rambla Dr. Claudio Williman.

Calle La Pinta: desde Avenida Fernando de Aragón hasta Avenida Laureano Alonsopérez (antes Las Delicias).

Avenida Laureano Alonsopérez (antes Las Delicias): desde Avenida del Mar hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco.

Avenida Francia: desde Avenida Orlando Pedragosa Sierra hasta Avenida Francisco Acuña de Figueroa.

Avenida Los Alpes: desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Avenida Franklin D. Roosevelt.

Avenida París: desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Avenida Franklin D. Roosevelt.

Avenida República Argentina: desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Avenida Franklin D. Roosevelt.

Avenida Paso de la Cadena: desde Avenida Franklin D. Roosevelt hasta Calle Isabel de Castilla.

Avenida Italia: desde Avenida Chiverta hasta Avenida Orlando Pedragosa Sierra.

Avenida Chiverta: desde Rambla Dr. Claudio Williman hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco.

b) Con retiro frontal de 10m

Rambla Dr. Claudio Williman: desde Laguna del Diario hasta Avenida Biarritz.

Rambla Lorenzo Batlle Pacheco: desde Avenida Chiverta hasta Avenida Dr. Elías Regules.

Avenida Franklin D. Roosevelt: desde Rambla Lorenzo Batlle Pacheco hasta Avenida Orlando Pedragosa Sierra.

c) Con retiro frontal de 15m

Avenida a designar (ex Ruta Nacional N° 10): desde la Laguna del Diario hacia el Noroeste.

Otras Rutas Nacionales y Caminos Departamentales: dentro de los límites de la Región Maldonado – Punta del Este no incluidos en las otras zonas de la Región”.

Artículo 5º) Modifícase el Artículo 223º) del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el Artículo 17º del Decreto Departamental N° 3911/2012, relativo a – Límites del Sector y Divisiones – el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 223º) - Límites del Sector y Divisiones

El Sector Aparicio Saravia está constituido por los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde del Fraccionamiento San Fernando) entre Avenida Gral. Aparicio Saravia y proyección de límite Norte del Padrón N° 16739,

Proyección de límite Norte del Padrón N° 16739 desde Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde del Fraccionamiento San Fernando) hasta límite norte del Padrón N° 16739,

Límite Norte del Padrón N° 16739 hasta límite Oeste del Padrón N° 21242,

Límite Oeste del Padrón N° 21242 desde límite Norte del Padrón N° 16739 hasta límite Norte del Padrón N° 21242,

Límite Norte del Padrón N° 21242 desde límite Este del Padrón N° 13570 hasta su intersección con la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde límite Este del Padrón N° 21242 hasta el límite Oeste del Padrón N° 26640,

Límite Oeste del Padrón N° 26640 desde la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640).

La línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640) desde límite oeste del Padrón N° 26640 hasta límite este del Padrón N° 26640,

Límite Oeste del Padrón N° 26640 desde la línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640) hasta la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

La línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde el límite Este del Padrón N° 26640 hasta la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado,

La nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado desde la línea paralela a 300m al Norte de la Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Avenida Gral. Aparicio Saravia desde la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado hasta la Rambla Lorenzo Batlle Pacheco,

Rambla Lorenzo Batlle Pacheco entre Avenida Gral. Aparicio Saravia y Avenida Dr. Elías Regules,

Avenida Dr. Elías Regules entre Rambla Lorenzo Batlle Pacheco y Calle Eugene Delacroix,

Continuación Calle Eugene Delacroix, (atravesando Padrón N° 9576 –particular-) entre Avenida Dr. Elías Regules y Calle Gabriela Mistral,

Calle Gabriela Mistral entre continuación Calle Eugene Delacroix y Avenida Louis Pasteur (antes Avenida Circunvalación),

Avenida Louis Pasteur (antes Avenida Circunvalación) entre Calle Gabriela Mistral y Avenida San Pablo,

Avenida San Pablo entre Avenida Louis Pasteur (antes Avenida Circunvalación) y Calle Isabel de Castilla,

Calle Isabel de Castilla entre Avenida San Pablo y Avenida Paso de la Cadena,

Avenida William Shakespeare entre Avenida Paso de la Cadena y Calle Calderón de la Barca,

Calle Calderón de la Barca entre Avenida William Shakespeare y Bulevar Gral. José G. Artigas,

Bulevar Gral. José G. Artigas entre Calle Calderón de la Barca y Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó),

Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó) entre Bulevar Gral. José G. Artigas y Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Avenida Gral. Aparicio Saravia entre Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó) y la Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando),

Padrón N° 3944 de la Manzana N° 1589 y Padrón N° 3732 de la Manzana N° 1802 de Punta del Este.

Comprende las siguientes subzonas:

4.1 Barrio Jardín

Subzona 4.1.1 Maldonado Este

Subzona 4.1.2 Barrio Jardín sector Aparicio Saravia

Subzona 4.1.3 Ribera del Arroyo

4.2 Vías Principales

Subzona 4.2.1 Avda. Miguel Ángel

Subzona 4.2.2 Rambla L. Batlle Pacheco

Subzona 4.2.3 Avenida Gral. Aparicio Saravia, Maldonado Este y otras

Subzona 4.2.4 Vías residenciales

4.3 Microcentralidades

Subzona 4.3.1 Aparicio Saravia

Subzona 4.3.2 Microcentralidad Rambla

4.4 Calles con retiros especiales.”

Artículo 6º) Modifícase el Artículo 223.4º) Retiros del Decreto Departamental N° 3718/1997 en la redacción dada por el Artículo 17º del Decreto Departamental N° 3911/2012, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 223.4º) Retiros

Deberán ajustarse a lo indicado en las normas zonales respectivas y a lo que se indica a continuación:

a) Los retiros laterales se calcularán de forma promedial al desarrollo de la fachada que los enfrente.

El cuadro de parámetros y las normas de cada subzona establecen el retiro lateral mínimo y podrán determinar la condición a cumplir por el promedio de la suma de ambos retiros laterales.

b) Se puede ocupar el retiro lateral y de fondo con construcciones auxiliares tales como depósitos, garajes, parrilleros techados y habitaciones y baños de servicio, hasta una superficie

de 20mc, la altura promedial tendrá un máximo de 3m no pudiendo sobrepasar los 3,60m sobre la medianera. La zona de ocupación de retiros laterales deberá estar ubicada de la mitad del predio hacia el fondo, excepto en los terrenos con frente en tres de sus lados, que sólo podrán ocupar el tercio central.

c) Retiros en subsuelos: Se deberá mantener el área de retiros frontales y laterales establecida por la subzona correspondiente.

Cuando los retiros bilaterales sean menores o iguales a 3m podrá exonerarse uno de ellos.

Cuando los retiros bilaterales sean mayores o igual a 5m, podrá ocuparse el área non edificandi a nivel de subsuelo de los retiros frontales y laterales guardando una distancia de 5m mínimo a los límites del predio.

d) En aquellos predios cuyos frentes sean menores o iguales a 15 metros, se podrá exonerar uno de los retiros laterales. La edificación que ocupe el retiro que se exonera, no podrá sobrepasar los 3m de altura”.

Artículo 7º) Modifícase el Artículo 223.17º) Subzona 4.1.1 Maldonado Este, del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE), en la redacción dada por el Artículo 17º del Decreto Departamental N° 3911/2012, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 223.17º) – Subzona 4.1.1 Maldonado Este

a) Límites: Corresponde a los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Calle Tacuavé (antes Calle Nº 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) entre Avenida Gral. Aparicio Saravia y Proyección del límite Norte del Padrón Nº 16739,

Proyección del límite Norte del Padrón 16739 desde Calle Tacuavé (antes Calle Nº 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) hasta límite Norte del Padrón Nº 16739,

Límite Norte del Padrón Nº 16739,

Límite Oeste del Padrón Nº 21242 desde el límite Norte del Padrón Nº 16739 hasta límite Norte del Padrón Nº 21242,

Límite Norte del Padrón Nº 21242,

Límite Este del Padrón Nº 21242 desde el límite Norte del Padrón Nº 21242, hasta su intersección con la línea paralela a 300 m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde límite Este del Padrón Nº 21242 hasta el límite oeste del Padrón Nº 26640,

Límite Oeste del Padrón Nº 26640 desde la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón Nº 26640),

La línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640) desde límite Oeste del Padrón N° 26640 hasta límite Este del Padrón N° 26640,

Límite Oeste del Padrón N° 26640 desde la línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640) hasta la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

La línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde el límite Este del Padrón N° 26640 hasta la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado,

La nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado desde la línea paralela a 300m al Norte de las Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Avenida Gral. Aparicio Saravia desde la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado hasta Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) y a los predios comprendidos en la faja de 300m al Sur de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde la Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) hasta la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado,

b) Normas especiales:

No se autorizan bloques altos.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Para altura 12m: 1400 m2 con frente de 20m.

Para alturas 15m: 2100 m2 con frente de 30m.

Para alturas entre 12 y 15m: se interpola área y frente de predio.

En todos los predios se podrá construir una vivienda aislada, viviendas apareadas o bloques bajos de altura máxima 9m.

d) Retiros mínimos:

Frontales:

4m

6m – edificación con altura mayor a 9m

Bilaterales:

3m debiendo ser la suma promedial mayor a 8m en edificación con altura mayor a 9m.

5m para edificación con altura mayor de 12m.

2m con suma promedial de 6 en el resto de los casos.

De fondo:

5m en edificación con altura mayor a 9m, 3m en el resto de los casos.

Distancia entre bloques:

En conjunto de bloques separación mínima 5m de edificación de hasta 9m

8m para alturas de edificación de más de 9m.

e) Altura máxima: 15m (PB + 4PA)

f) Ocupación:

F.O.S SS: 50%

F.O.S.: 50%

F.O.S. PA: 30%

F.O.T.:

80% para altura 7m (PB + 1PA)

100% para altura 9m (PB + 2PA)

120% para altura 12m (PB + 3PA)

150% para altura 15m (PB + 4PA)

F.O.S. V: 30%

g) Salientes: hasta 2m sobre retiros y un 35% de su superficie de fachada. No se admiten cuerpos salientes sobre retiro.

h) Ocupación de retiro lateral: Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones secundarias de hasta 20m².

i) Índice de Ponderación (Decreto 3870): 0,4 (cero con cuatro)".

Artículo 8º) Modifícase el Artículo 223.23º) Subzona 4.2.3 Avda. Aparicio Saravia, Maldonado Este y otras, del Decreto Departamental Nº 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el

Artículo 17º del Decreto Departamental N° 3911/2012, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 223.23º) – Subzona 4.2.3 Avenida Gral. Aparicio Saravia, Maldonado Este y otras.

a) Límites: Comprende a los predios frentistas a:

Avenida Gral. Aparicio Saravia entre Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando) y la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado.

b) Normas especiales:

b.1.) Los edificios deben inscribirse dentro de una faja de hasta 120m de profundidad medidos a partir de la línea de propiedad del predio frentista a la vía o en la faja comprendida hasta la primera vía de tránsito siempre y cuando la misma no se distancie más de 140m.

b.2.) Para las unidades locativas aisladas o apareadas rigen los parámetros de las subzonas en que se incluyan.

b.3.) No se autorizan bloques altos.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Para altura 15m: área 1000 m² y frente 20m.

Para altura 9m: área 1000 m².

d) Retiros mínimos:

Frontales: 6m

Bilaterales: 4m, podrán ocuparse en planta baja hasta 3m de altura para usos no residenciales.

5m para edificación de más de 12m de altura.

De fondo: 5m

Distancia entre bloques:

6m para edificación de hasta 9m. de altura.

8m para edificación de más de 9m de altura.

a) Altura máxima: Para 15m (PB + 4PA)

b) Ocupación:

F.O.S. SS: 50%

F.O.S.: 50%

F.O.S. PA: 50%

F.O.T.: 180%

F.O.S. V: 40%

El área de Planta Baja destinada a uso no residencial podrá tener un FOS máximo de 80%. El incremento resultante con respecto a la norma de la subzona no será tenido en cuenta a los efectos del cálculo del FOT.

c) Salientes: hasta 2m sobre retiros y un 35% de la superficie de fachada. No se admiten cuerpos salientes sobre retiro.

d) Índice de ponderación (Decreto 3870): 0,4 (cero con cuatro)".

Artículo 9º) Modifícase el Artículo 223.28º) Subzona 4.4 Calles con retiros especiales, del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE), en la redacción dada por el Artículo 17º del Decreto Departamental N° 3911/2012, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 223.28º) Subzona 4.4 Calles con retiros especiales.

Rigen en ellas los parámetros de las subzonas en que estén incluidas, excepto los retiros frontales que son los siguientes:

a) con retiro frontal de 8m

Avenida San Pablo: desde Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta Avenida Louis Pasteur (antes Circunvalación).

Avenida Louis Pasteur (antes Circunvalación): desde Avenida San Pablo hasta Calle Gabriela Mistral.

Calle Gabriela Mistral: desde Avenida Circunvalación hasta Calle Las Madreselvas.

Avenida Dr. Elías Regules: desde Rambla Costanera Lorenzo Batlle Pacheco hasta Avenida Gral. Aparicio Saravia rodeando la manzana 1803.

Avenida Paso de la Cadena: desde Calle Isabel de Castilla hasta Avenida Gral. Aparicio Saravia.

Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó): desde Avenida Gral. Aparicio Saravia

hasta Bulevar Gral. José G. Artigas.

b) Con retiro frontal de 10m

Rambla Costanera Lorenzo Batlle Pacheco: desde Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta Avenida Dr. Elías Regules.

Avenida Gral. Aparicio Saravia: desde Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó) hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco.

Avenida Miguel Ángel: desde Avenida Dr. Elías Regules hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco”.

Artículo 10º) Normas de División Territorial:

A los efectos de la división de suelos se establecen las siguientes zonas diferenciadas:

a) Los predios incluidos en el polígono de actuación de esta revisión pertenecientes a la Zona 2.4.3 y ubicados al Sur de la Avenida Aiguá, conformarán un área de prioridad social.

Superficie máxima de manzana: 4h

Dimensión mínima de predios: 200m²

b) Zona 2.4.5 definida en el Artículo 2º) del presente Decreto:

Superficie máxima de manzana: 4h

Dimensión mínima de predios: 300 m²

Frente mínimo de predio: 12m

c) Zona delimitada por: una línea a 300m paralela al Sur de la Avenida Gral. Aparicio Saravia entre la Avenida Orlando Pedragosa Sierra y la prolongación al sur de la Calle Tacuavé (antes Calle Nº 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando), y una línea a 300m al Norte de la Avenida Gral. Aparicio Saravia entre la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado y la Calle Tacuavé (antes Calle Nº 3 – Borde Fraccionamiento San Fernando).

Superficie máxima de manzana: 4h

Dimensiones mínimas de los predios: 700 m²

Frente mínimo: 17m

d) Sector de la Zona 4.1.1 no comprendido en el literal c)

Superficie máxima de manzana: 4h

Dimensiones mínimas de los predios: 500 m²

Frente mínimo: 14m

Artículo 11º) Espacios Públicos

a) La banda verde de 200 m de ancho ubicada al Sur de la urbanización municipal se define como Parque Municipal y podrá contener actividades deportivas, recreativas y de servicios públicos.

b) Declárase como bien público de uso público a los ámbitos parquizados en torno a la Cañada Salada dentro del Padrón N° 21241.

Artículo 12º) OTC

Las operaciones territoriales concertadas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Aparicio Saravia serán todas de realización optativa, habilitándose acciones parciales de acuerdo a las pautas rectoras del Decreto Departamental N° 3911/2012.

Artículo 13º. Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.

Rodrigo Blás

Presidente

Susana Hualde

Secretaria General