

**DECRETO N° 3978**

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO X. Maldonado, 27 de noviembre de 2017

**VISTO:** Lo informado por la Comisión de Obras Públicas que este Cuerpo comparte,

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:**

*Artículo 1º. Sustitúyese el Artículo 223.21º) 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 223.21º) Subzona 4.2.1 Vías Principales – Avda. Miguel Ángel.*

*a) Límites: Comprende los predios frentistas a:*

*Avenida Miguel Ángel desde Avda. Leonardo Da Vinci hasta la Rambla Lorenzo Batlle Pacheco y hasta una profundidad máxima de 140m medidos a partir de la línea de propiedad del predio frentista a la vía o en la faja comprendida hasta la primer vía de tránsito siempre y cuando ésta no se distancie más de 150m.*

*Por resolución fundada, la Administración podrá admitir el aumento en la profundidad de la subzona en consideración de la propuesta arquitectónica.*

*b) Normas especiales:*

*Para el uso de los parámetros correspondientes a esta zona, los edificios deberán cumplir con las siguientes condiciones:*

*b1) Que el límite catastral del predio sea colindante con la Avda. Miguel Ángel, que el frente mínimo exigido por la ordenanza se cumpla sobre ésta y que la dimensión mínima de predio se cumpla en la franja definida.*

*b2) Se autorizan bloques y conjuntos de bloques.*

*b3) Los bloques medios y altos deben proyectarse normalmente en el 100% de su desarrollo de fachada sobre la Planta Baja a la Avda. Miguel Ángel u otra calle pública.*

*Que puedan proyectarse normalmente a las vías en el 100% de su desarrollo de fachada por encima de la Planta Baja (texto igual a 3.2 Vías Principales)*

*b4) No es obligatoria la alineación sobre el frente; la zona de retiro frontal deberá ser librada al uso público, donde será obligatorio el acondicionamiento de jardinería.*

*b5) Para las unidades locativas aisladas o apareadas rigen los parámetros de las subzonas en que se incluyan.*

b6) Para terrenos cuya superficie esté comprendida entre  $2500\text{m}^2$  y  $6000\text{m}^2$ , la altura máxima, el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y los retiros bilaterales se obtendrán de la interpolación de los valores respectivos, al igual que para los terrenos que siendo mayores a  $2500\text{m}^2$

no cuenten con el frente mínimo exigido.

c) Dimensiones mínimas de los predios:

Para bloques y conjuntos de bloques:

Para altura 70m: Área de  $6000\text{m}^2$  y frente de 50m.

Para altura 15m: Área de  $2500\text{m}^2$  y frente de 30m.

Para altura 9m: Área de  $1000\text{m}^2$  y frente de 20m.

Para bloques altura 7m: Área  $1000\text{m}^2$ , sin frente mínimo.

d) Retiros mínimos:

*Frontales:*

*15m sobre Avda. Miguel Ángel*

*En calles laterales 10m para bloques altos y 6m para otras edificaciones.*

*Bilaterales:*

*Para altura 70m: 15m manteniendo promedio de 2/7 de la altura.*

*Para altura 15m: 5m manteniendo promedio 2/7 de la altura.*

*Para altura 9m: 3m en caso de bloques, suma promedial 8m.*

*Para altura hasta 7m: 3m.*

*De fondo:*

*Para altura 70m: 20m.*

*Para altura 15m: 15m.*

*Para altura 9m: 10m.*

*Para altura hasta 7m: 3m.*

*Distancia entre bloques: 3/7 de la altura de edificación debiendo adoptarse la medida a partir de la construcción de mayor altura, mínimo 5m.*

*e) Altura máxima:*

*70m (PB + 23 PA)*

15m (PB + 4 PA)

9m (PB + 2 PA)

7m (PB + PA).

*(Los bloques con altura de 70m, podrán adicionar 2m en su altura, utilizándose únicamente para aumentar la altura de Planta Baja).*

f) *Ocupación:*

*Altura 70m*

*Altura 15m*

*Altura 9m*

*Altura 7m*

*F.O.S. SS*

40%

40%

40%

40%

*F.O.S.*

20%

20%

20%

20%

*F.O.S. PA*

15%

20%

20%

20%

*F.O.T.*

250%

80%

60%

40%

*F.O.S.V.*

50%

50%

50%

50%

*Se admitirá un F.O.S. adicional de 10% en Planta Baja al solo efecto de construir garajes.*

*La superficie total destinada a estacionamientos no será computable a los efectos del cálculo del F.O.I.*

*a) Salientes: hasta 2m en área edificandi y en un 35% de la superficie de la fachada.*

*b) Índice de ponderación (Decreto 3870): 1 (Uno).*

*Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6”*

*Artículo 2º Modifícase el literal a) del Artículo 223.24º) del Decreto Departamental N° 3619/2012 (TONE), en la redacción dada por el Artículo 17º) del Decreto Departamental N° 3911/2012, el que queda redactado de la siguiente manera:*

*“Artículo 223.24º) – Subzona 4.2.4 Vías residenciales*

*a) Límites: Los predios comprendidos dentro de los siguientes límites:*

*a1) Avda. San Pablo desde Avda. Gral. Aparicio Saravia hasta Avenida Oficial N° 5042 (a designar)*

*Avenida Oficial N° 5042 (a designar), desde Avda. San Pablo hasta Calle Gabriela Mistral*

*Calle Gabriela Mistral, desde Avda. Oficial N° 5042 (a designar) hasta Calle Doctor Elías Regules*

*Calle Doctor Elías Regules, desde Calle Gabriela Mistral hasta Avda. Gral. Aparicio Saravia*

*Avda. Gral. Aparicio Saravia, desde Calle Doctor Elías Regules hasta Avenida San Pablo.*

*a2) Calle Isabel de Castilla, entre Avda. Fernando de Aragón y Avda. William Shakespeare,*

*Avda. William Shakespeare, entre Calle Isabel de Castilla y Calle Calderón de la Barca,*

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

*Bulevar José G. Artigas entre Calle Calderón de la Barca y Calle Honorato de Balzac,*

*Calle Honorato de Balzac, hasta el límite sur del Padrón N° 3763,  
Límite sur del Padrón N° 3763, hasta Avda. Paso de la Cadena,  
Avda. Paso de la Cadena, hasta límite sur del Padrón N° 3761  
Límite sur del Padrón N° 3761, hasta continuación Avenida Fernando de Aragón,  
Continuación Avenida Fernando de Aragón, hasta Calle Isabel de Castilla; y  
Calle Gabriela Mistral entre Calle Federico García Lorca y Calle Los Tilos,  
Calle Los Tilos, entre Calle Gabriela Mistral y Calle de las Azaleas incluyendo los predios  
frentistas a la misma,  
Calle de las Azaleas, entre calle Los Tilos y Calle Juan Ramón Jiménez,  
Calle Juan Ramón Jiménez, desde Calle de las Azaleas hasta Calle Federico García Lorca,  
Calle Federico García Lorca, entre Calle Juan Ramón Jiménez y Calle Gabriela Mistral.”*

2º) Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.

Rodrigo Blás

Presidente

Susana Hualde

Secretaria General