

LIBRO DE ACTAS 24. TOMO XXIV. Maldonado 18 de agosto de 1980

Decreto N° 3415/1980

LA JUNTA DE VECINOS EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:

Art. 1º) Sustitúyese los artículos 80 al 83 inclusive y modificativos, Decreto de la Junta de Vecinos N° 3345 del 10/VI/77 y artículo 84 numeral II, inc. b) (Decreto 3408) de la Ordenanza General de Construcciones, por los siguientes: **Art. 80.- SECTOR 3 Balneario.- Límites y Divisiones.-** I) Comprende el área de la región Maldonado - Punta del Este (Art. 61) no incluida en los sectores Maldonado - Punta del Este. Se definen las siguientes zonas: 3.1 Barrios Jardines.- 3.2. Vías Principales.- 3.3. Calles con retiros especiales.- 3.4. Punta Ballena.- II) Descripción de límites.- La zona 3.1. Barrios Jardines comprende: 3.1.1.- El área de esta zona está definida por la poligonal: Rambla Costanera desde Biarritz hasta Pedragosa Sierra; Pedragosa Sierra desde Rambla Costanera C. Williman hasta Avda. Roosevelt; Avda. Roosevelt desde Pedragosa Sierra hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco; Rbla. Lorenzo Batlle Pacheco desde Roosevelt hasta Chiverta; Chiverta desde Rbla. Lorenzo Batlle Pacheco hasta Vía Férrea; Vía Férrea desde Chiverta hasta Biarritz; Biarritz desde Vía Férrea hasta Rbla. Costanera C. Williman.- 3.1.2.- El área de esta zona esta definida por la poligonal: calle 406 desde Rbla. Costanera hasta Camino de la Laguna; Cno. de la Laguna desde calle 406 hasta Avenida España, siguiente por el límite del Sector Maldonado hasta Vía Férrea; Vía Férrea desde Camino de la Cachimba del Rey hasta la calle Azotea; Azotea siguiendo por calle Mercedes, Mar del Coral y Mar Negro hasta Avda. Roosevelt; Martiniano Chiossi desde Avda. Roosevelt hasta República Argentina; República Argentina desde Martiniano Chiossi hasta Rambla Costanera; Rambla Costanera desde República Argentina hasta calle 406.- 3.1.3. El área de esta zona está definida por la poligonal: calle 572 desde Rambla Costanera hasta calle 755; calle 755 desde calle 572 hasta calle 584; calle 584 desde calle 755 hasta Rambla Costanera; Rambla Costanera desde calle 584 hasta calle 572.- 3.1.4. El área de esa zona está definida por la poligonal: Rambla Costanera desde Pedragosa Sierra hasta calle República Argentina; República Argentina desde Rambla Costanera hasta Martiniano Chiossi; Martiniano Chiossi desde República Argentina hasta Roosevelt; Calle Mar negro desde Avda. Roosevelt siguiente por calles Mar del Coral, Mercedes y Azotea hasta Vía Férrea; Calle 846 desde Vía Férrea hasta Avenida de 30 metros; Avda. de 30 metros siguiente por calle 820 hasta Avda. del Golf; Avda. del Golf desde calle 820 hasta Avda. de Circunvalación, por ésta continuando por calle 755 hasta calle 572, calle 572 desde calle 755 hasta Rambla Costanera; Rambla Costanera desde calle 572 hasta Avda. Roosevelt; Avda. Roosevelt desde Rbla. Costanera hasta Pedragosa Sierra; Pedragosa Sierra desde Roosevelt hasta Rambla Costanera. 3.1.5. El área de esta zona está definida por la poligonal: Ribera de la Laguna del Diario desde Rambla Costanera hasta Camino de la Laguna; Camino de La Laguna desde ribera de la Laguna del Diario siguiendo por Camino Vecinal hasta Camino Lussich; Límite del Sector Maldonado hasta Camino de la Laguna, Camino de la Laguna desde el límite del Sector Maldonado hasta calle 406; calle 406 desde Camino de la Laguna hasta Rambla Costanera; Rambla Costanera desde calle 406 hasta Laguna del Diario. 3.1.6. Resto de la Región con las ordenanzas específicas previstas que corresponden. La zona 3.2. Vías principales comprende: 3.2.1. Vías Principales Residenciales.- Avda. Roosevelt. a) Desde Pedragosa Sierra hasta Rbla. Lorenzo Batlle Pacheco; b) Desde Acuña de Figueroa hasta Antonio Camacho.- Francisco Acuña de Figueroa.- Desde Rbla. Costanera hasta Avda. Roosevelt. Rambla Costanera: a) Desde Avda. Biarritz hasta calle 406.- b) Desde Chiverta hasta calle Montecarlo.- c) Desde calle 572 hasta calle 584.- Avda. España (Carretera Las Delicias) Desde Rbla. Costanera hasta el límite de la zona 2.3 Barrio Jardín de Maldonado. Pedragosa Sierra.- a) Desde Rambla hasta Vía Férrea (vía principal-zona 3.2.1.); b) Desde California hasta la calle 820. Avenida Salto Grande, desde Chiverta hasta Pedragosa Sierra, incluyendo los predios frentistas a la Plaza Helios. Avenida Chiverta: Desde Vía Férrea hasta Rbla. Lorenzo Batlle Pacheco - predios frentistas al norte de la referida vía. 3.2.2. Vías Principales (área comercial).- Forman parte de esta subzona las manzanas frentistas a Pedragosa Sierra entre la Vía Férrea y la calle California, manzanas 594, 589, 669 y 670. La zona 3.3. Calles con retiros especiales comprende: Camino del Hospital Marítimo.- Desde Rambla Costanera hasta Cno. Lussich. Camino Lussich: Desde ruta 93 hacia el este hasta Camino Vecinal. Camino Vecinal: Desde Camino Lussich hasta Rambla Costanera. Camino de la Laguna: Desde Camino Vecinal hasta Carretera Las

Delicias (Avenida España). Calle 406: Desde Rambla Costanera hasta prolongación Ventura Alegre. Cañada (Avda. de la Aguada): Desde Rambla Costanera hasta calle 392. Antonio Camacho: Desde Rambla Costanera hasta Avda. Roosevelt. Avenida de 30 metros: Desde Rambla Costanera hasta Francisco Acuña de Figueroa. Calle Franklin y Lincoln: Desde Rambla Costanera hasta Martiniano Chiossi. Martiniano Chiossi: Desde calle Lincoln hasta Avda. Roosevelt. República Argentina: Desde Rambla Costanera hasta Avda. Roosevelt. Calle Fort Weine: Bordeando manzana 466 al oeste y al norte hasta Avda. Roosevelt. Calle 182 desde Avda. Roosevelt siguiente por calle Louvre, pasando Vía Férrea, continuando con calle 846 hasta Avda. de 30 metros. Avenida de 30 metros: desde calle 846, continuando por calle 820 hasta Avda. del Golf. Calle 572.- Desde Avda. de Circunvalación hasta Rambla Costanera Lorenzo Batlle Pacheco. Avenida del Golf desde Carretera al Placer hasta calle Montecarlo, continuando por Avda. San Pablo hasta Rambla Costanera. Avenida de Circunvalación.- Desde Avda. del Golf hasta calle 572. Avenida Córdoba.- Desde calle Martiniano Chiossi continuando por la Avda. del Mar hasta Rambla Costanera. Calle Montecarlo.- Desde Rambla Costanera hasta Avenida del Golf. San Remo desde Avenida del Golf hasta Avda. Roosevelt. Avenida Biarritz desde Avda. Roosevelt hasta Rambla Costanera. Avenida de las Delicias desde Córdoba hasta calle 752. Calle 752 desde Avda. Las Delicias hasta Rambla Costanera. Avenida Francia, desde Pedragosa Sierra hasta Fco. Acuña de Figueroa. Los Alpes desde Rambla Costanera hasta Avda. Roosevelt. Avda. París, desde Rambla Costanera hasta Avda. Roosevelt. Calle 815, desde Avda. Las Delicias hasta Carretera a El Placer. Calle 808, desde calle 820 hasta Carretera a El Placer. Calle 854, desde Carretera a El Placer hasta vía Férrea, siguiendo por calle 191 hasta Cachimba del Rey. Carretera al Placer, desde Cno. de los Gauchos hasta el Puente La Barra. Calle 584 desde Rambla Costanera hasta Carretera a El Placer. Rambla Costanera: a) Desde calle 584 hasta el Puente de La Barra; b) desde calle 572 hasta calle Montecarlo; c) desde calle 406 siguiendo hacia el noroeste, continuándose por ruta 93. Paso de la Cadena, desde Avda. Roosevelt hasta Carretera al Placer. Camino de los Gauchos, desde Carretera al Placer hasta Avda. Aiguá.- Caminos Departamentales.- Rutas Nacionales: Dentro de los límites de la Región Maldonado. Punta del Este, no incluidos en las otras zonas de la región. Art. 81.- Alcances y definiciones.- Las zonas y subzonas definidas se regirán por los parámetros contenidos en el cuadro adjunto, de acuerdo a las definiciones establecidas en el Capítulo II, Art. 5º del Anexo III a la Ordenanza General de Construcciones. Complementado dicho cuadro se enuncian las siguientes normas: a) Edificios frentistas a Vías Principales.- a.1.) Para hacer uso de los parámetros correspondientes a la zona 3.2., los edificios deberán ser frentistas a las referidas vías. Se considerarán frentistas aquellos edificios que cumplan con las siguientes condiciones: a.1.1.) Estar implantados en predios frentistas a las mencionadas vías (o en predios que acceden a las mismas).- a.1.2.) Que puedan proyectarse normalmente a ellas en el 80% de su desarrollo de fachada por encima de la PB. a.1.3.) La distancia máxima de los Edificios a las citadas vías no será superior a dos veces el frente del predio sobre aquellas. a.2.) En el tramo de Rambla Costanera frente a las manzanas 351, 352, 359, 360, 363, 364 se consideran frentistas a aquellas los predios separado por el espacio libre comprendido entre ellas y la costanera. Los retiros se medirán a partir del límite de estas manzanas con la faja de espacio libre en la cual se prohíbe todo tipo de edificación. Toda otra situación similar no prevista se regirá por el criterio antes mencionado, debiéndose presentar en consulta previa documentación fehaciente del espacio libre en cuestión. El criterio anterior no es aplicable en caso que el predio se encuentre separado del espacio libre por una vía pública, existente o proyectada. b) Alineación de las construcciones.- La línea de edificación definida por los retiros frontales no supondrá alineación, salvo en la subzona 3.2.2. comercial de Pedragosa Sierra. c) Alturas.- Se medirán con respecto a la línea de comparación que se determina uniendo el nivel de vereda en el frente del predio con el nivel de la línea de vereda en el lado opuesto de la manzana. Dicha línea se trazará paralelamente a los límites laterales del predio y por los puntos más significativos. Cuando existan en el predio puntos que disten sobre una V vertical más de 1.30 m. de dicha línea de comparación, la misma podrá quebrarse de acuerdo a la poligonal que una los referidos puntos, debiendo en este caso consultarse a la Dirección de Arquitectura, adjuntando cortes transversales en que se indiquen los niveles de las construcciones y del terreno. d) Factores de ocupación.- Los factores de ocupación incluyen las viviendas subsidiarias, construcciones secundarias y auxiliares. Se excluirán del F.O.T. las áreas correspondientes a subsuelos, cuando no estén destinadas a habitación. e) Subsuelo.- Cuando el nivel de un local esté a 1,20 m. por debajo de la recta de comparación definida en C), se considera subsuelo. f) Retiros.- f.1.) En las zonas 3.1. (Barrios Jardines), calles con retiros especiales y para predios con frentes menores o iguales a 15 m. y

en caso de vivienda única, se exigirá retiro unilateral de 3 metros. La edificación que ocupe el retiro que se exonera, no sobrepasará los 3 metros de altura promedial. f.2) Se puede ocupar el retiro lateral y de fondo con construcciones auxiliares (depósitos, garages, parrilleras techadas) hasta una superficie de 20 metros cuadrados, no pudiendo sobrepasar la altura promedial de 3 metros. La zona de ocupación de los retiros laterales deberá estar ubicada de la mitad del predio hacia el fondo. D.3) En caso de acceso vehicular por un retiro lateral, éste no podrá ser inferior a 3 m. en ningún punto. Todos los edificios que se construyan en predios frentistas a la vía deberán guardar un retiro mínimo de 34 metros con respecto al eje de la misma. Asimismo se deberá ceder al dominio público el área del predio que se encuentre comprendida en una faja de 30 metros medida a partir del eje antes mencionado. F.4) Los retiros laterales se calcularán en forma promedial al desarrollo de la fachada que los enfrente. El cuadro de parámetros establece el retiro lateral mínimo y la condición a cumplir por la suma de ambos retiros laterales. f.5) En el caso de conjuntos de edificios, la separación entre los mismos (distancia entre dos puntos cualquiera de ambos edificios), se regirá por los siguientes criterios: Conjunto de viviendas aisladas o apareadas: separación promedio 5 metros y no inferior a 3 m. Conjunto de bloques: separación promedio: 8 metros y no inferior a 5 metros. En caso de no cumplirse estos requisitos, el conjunto se considerará como un bloque único. g) Salientes.- Las salientes no se computarán en el F.O.S. ni en el F.O.T. y estarán reguladas por los siguientes criterios: g.1) Se podrán construir salientes sobre PB en un 30% de la superficie de fachada, sobre los retiros frontal y de fondo que no superen los 2 metros. g.2) En las mismas condiciones se podrán construir salientes sobre los retiros laterales cuando estos superen los 4 m. en la zona de la saliente. g.3) Podrán estar provisto de cerramientos vidriados en todas sus caras excepto en el área que corresponda a elementos estructurales. h) Acondicionamiento del predio. Se procederá al acondicionamiento de jardinería en todo el predio, incluyendo los retiros, el que será indicado en el plano. Se indicará asimismo la forestación existente. i) Forestación.- No se permitirá la deforestación del predio, excepto en el área a construir. Cuando así se justifique, al igual que en los casos de cambio de las especies forestales, deberá hacerse la correspondiente consulta previa ante la Dirección de Parques y Jardines de la Intendencia Municipal de Maldonado. Las especies a reponer, deberán tener como mínimo dos años de vivero y ser adecuadamente plantadas. Cuando la forestación sea inexistente o de escaso valor forestal y/u ornamental, será obligatoria la reforestación del mismo en las condiciones del párrafo anterior. Con el fin de permitir la forestación, se limita la ocupación en subsuelo (F.O.S. V y F, ocupación verde y forestado). j) Niveles.- La presentación de los planos de construcción deberá ir acompañado de un plano de niveles con cotas cada metro, tomando como cero el nivel de la calzada en un plano mediatriz al frente del predio, debidamente firmado por un técnico responsable. En las mismas condiciones se presentará el proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno. Art. 82.- Los tipos de edificación permitida en cada zona y subzona así como las áreas y frentes mínimos exigidos en cada caso, se regirán por los parámetros contenidos en el cuadro (2) adjunto. Complementando dicho cuadro se enuncian las siguientes normas: a) En todo sector, con excepción de la subzona 3.2.2. podrá construirse una vivienda única o dos viviendas, cuando una resulte subsidiaria de la otra, cualquiera sea el área que tenga el predio, así como dependencias secundarias de la construcción principal (locales de esparcimiento, vestuarios de piscina, habitaciones de huéspedes y de servicio) y construcciones auxiliares (depósitos, garages, parrilleras techadas).- b) Se entiende por viviendas apareadas el conjunto de dos unidades independientes que no guardan la separación mínima (Art. 81) o configuran un volumen único. d) Los bloques deberán estar inscritos en un cuadrado de 30 x 30.- e) Para los conjuntos de varios edificios regirán los parámetros de construcción de los edificios aislados con la incorporación de las normas ya indicadas sobre separación mínima de edificios y con la excepción del área mínima del predio, la que se regirá de acuerdo al cuadro. Art. 83.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación. Se considerarán comprendidos en la Ordenanza anterior, aquellos expedientes pendientes de resolución, que registren actos de procedimiento promovidos por el gestionante, en el lapso de los 180 días anteriores a la promulgación de la nueva Ordenanza, cuando no afecten a criterio de la administración, los objetivos de la nueva Ordenanza. En caso contrario, aquellos que lo hicieren deberán regirse por los parámetros de la presente, a cuyos efectos recabarán la información que les proporcione la Dirección de Arquitectura. **Art. 2º)** Pase a la Intendencia Municipal a sus efectos, declarándose urgente.

Tobias I. Polakof
Presidente

Nelson Martínez
Secretario