

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 2500m^2 y 6000m^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 2500m^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 6000m^2 y frente de 50m.

Para altura 15m: Área de 2500m^2 y frente de 30m.

Para altura 9m: Área de 1000m^2 y frente de 20m.

Para bloques altura 7m: Área 1000m^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