

DECRETO N° 3982

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO X. Maldonado, 28 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) Modifícase el Artículo 227º) del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE), el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 227º)

Tipos de edificación. En todas las zonas, cualquiera sea el área que tenga el predio, podrán construirse viviendas, con dependencias secundarias (locales de esparcimiento, vestuarios de piscinas, habitaciones y baños de servicio) y construcciones auxiliares (depósitos, garajes y parrilleros techados).

Las actividades comerciales o industriales se regularán por la reglamentación de zonificación”.

Artículo 2º) Modifícase el Artículo 234º) del Decreto Departamental Nº 3718/1997 (TONE), el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 234º)

Zona 1.2 Costa

a) Límites: Comprende:

- En La Barra: los predios al Sur de Ruta 10, en las Manzanas 4, 9 a 22, 25 a 30, 32 a 38, 164 y 372;

- En Manantiales: las Manzanas 1 a 16 inclusive, excepto los predios incluidos en la zona 1.3.

b) Dimensiones mínimas de los predios: - Bloque Bajo – Área 1200m² y frente 30m

c) Retiros mínimos: - frontales 4m

- 6m sobre Ruta 10 y predios fiscales.

Se podrán construir terrazas en P.B. con pérgolas o toldos en un 75% del área de retiro frontal.
Se podrá construir un muro frontal en el límite del predio con una altura promedio de 1m y altura máxima de 1,30m.

d) Altura máxima: 7m (P.B. + P.A.)

e) Ocupación:

F.O.S.: 40%

F.O.S. SS: 40%

F.O.S. V.: 20%

F.O.T.: 70%

f) Salientes y cuerpos salientes: 1,50m sobre retiro frontal”

Artículo 3º) Modifícase el Artículo 236º) del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE), en la redacción dada por el Artículo 2º) del Decreto Departamental N° 3859/2009, Artículo 6º del Decreto Departamental N° 3876/2010 y Artículo 1º) del Decreto Departamental N° 3904/2012, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 236º)

Zona 1.4 Barrio Jardín

1 – Normas Generales

a) Límites: Comprende los predios no incluidos en las zonas anteriores.

b) Divisiones: Esta zona se dividirá en dos Subzonas:

Subzona 1.4.1 Costanera: comprende los predios urbanos y suburbanos ubicados al Norte de la Ruta 10, que guarden la condición de frentista a la mencionada ruta y se implanten entre:

1. el límite Este del Fraccionamiento San Carlos hasta ambas aceras de la Ruta 104, exceptuando los padrones pertenecientes a las Zonas 1.2 y 1.3.

2. a calle 13 del Balneario Buenos Aires y la calle Los Bagues de Balneario San Vicente.

En todos los casos, el bloque deberá ubicarse dentro de una faja de 50m medidos a partir del límite de propiedad.

Subzona 1.4.2 Resto: comprende el resto de los predios de la Zona.

c) Normas Especiales: sólo se autorizan Bloques Bajos en la Subzona 1.4.1 Costanera.

Los bloques deben proyectarse normalmente a la Ruta 10 en un 100% del desarrollo de fachada por encima de la Planta Baja y sus proyecciones distar 8m entre sí.

En conjuntos de Bloques la separación mínima entre edificios es de 8 m.

Los bloques incluidos sus balcones, terrazas, salientes y basamentos deberán estar incluidos en una circunferencia de diámetro igual a 42.50 m y no podrán superar los 900 m² de planta.

En subzona 1.4.2 podrán construirse unidades locativas individuales o apareadas.

La separación mínima entre unidades o pares debe ser 6m.

d) Dimensiones mínimas de predios:

Bloque Bajo:

Para 9m de altura: Área 1200 m² o inferior para manzana entera

Para 12m de altura: Área 2000 m² y frente de 30 m.

Conjunto de Bloques área 1500 m². por bloque y 30 m de frente por bloque.

Conjunto de unidades locativas aisladas o apareadas, 1000m² por unidad o par.

e) Retiros mínimos:

Frontales

-10m para Bloques bajos sobre la Ruta 10.

-6m para Bloques bajos en calles transversales.

-6m sobre Ruta 10 y predios fiscales, para el resto de las edificaciones.

-4m en el resto de los casos (Art.4 del Decreto 3733).

El último piso debe galibarse sobre Retiro Frontal.

Laterales:

-Bloques Bajos: 3m debiendo la suma de los laterales ser superior a los 8m.

-unidades locativas aisladas o apareadas: uno de 3m y el otro de 2m.

De fondo:

-Bloques Bajos 4m.

-unidades locativas aisladas o apareadas: 3m.

En aquellos predios cuyos frentes sean menores o iguales a 15m., se exigirá un retiro unilateral de 3m, exonerándose del retiro lateral de 2m. La edificación que ocupe el retiro que se exonera, no podrá sobrepasar los 3m de altura promedial.

También se puede ocupar el retiro lateral y de fondo, con construcciones auxiliares tales como depósitos, garajes, parrilleros techados, habitaciones y baños de servicio, hasta una superficie de 36m²., no pudiéndose sobrepasar la altura promedial de 3m. La zona de ocupación de los retiros laterales deberá estar ubicada de la mitad del predio hacia el fondo, exepcto en los terrenos con frente en tres de sus lados, que sólo podrán ocupar el tercio central.

f) Altura máxima:

-bloques bajos: 9m (PB+PA+PH) Área por predio de 1200 m² o inferior para manzana entera

12m (PB + 2PA + PH) para Área por predio de 2000m² o superior

-unidades locativas aisladas 7m (P.B.+P.A.)

g) para la ocupación de solares con área inferior a 400 m² y superior a 1000 m² regirán los siguientes parámetros:

- Superficie de terreno menor a 400m². F.O.S. SS: 40%; F.O.S.: 40%; F.O.S. V: 50% y F.O.T. 60%.

- Para superficie de terreno mayor a 1000 m²: F.O.S. SS 25%; F.O.S.: 25%; F.O.S.V: 50%

- Para bloque bajo F.O.T. 70% y para resto 50%

- En los solares con áreas intermedias, los factores de ocupación se obtendrán de la interpolación de los anteriores valores.

h) Salientes y cuerpos salientes: 2m en un 30% de la superficie de fachada de los retiros de frente y de fondo. (Modificado por Decreto Departamental N° 3876/2010 del 6 de julio de 2010).

2.- Parámetros Opcionales para Complejos Residenciales.

En suelo categorizado como suburbano por las directrices departamentales u otros instrumentos de ordenamiento territorial, cuando la superficie total del predio (área bruta) sea igual o mayor a 20 hectáreas podrá optarse por construir bloques bajos respetando los siguientes parámetros:

1. Límites

Predios suburbanos comprendidos dentro de los siguientes límites :

Ruta 10, proyección de la calle Bartolome Hidalgo, calle Jorge Lazaroff ,calle Tomas Guiribaldi hasta una línea paralela a la ribera a una distancia de 3,5km , por esta hasta una línea recta que pasa por el límite noreste de los padrones rurales 21881, 2045, 25650 y por el límite noreste del Balneario San Vicente según gráfico adjunto (L1).

b) Normas Especiales:

b1) Otros programas podrán ampararse a la presente normativa, debiendo su implantación contar con informe técnico favorable o ser viable desde el punto de vista de la normativa de zonificación industrial y comercial.

b2) Los bloques incluidos sus balcones, terrazas, salientes y basamentos deberán estar incluidos en una circunferencia de diámetro igual a 42.50 m. y no podrán superar los 900 m². de planta.

b3) Separación mínima entre bloques: 20m

c) Dimensiones mínimas de predios:

Superficie de terreno por bloque: 8.000m²

d) Retiros mínimos:

Frontales: 20m

Laterales y de fondo: 15m

e) Altura máxima: 12m (P.B. + 2 P.A. + P.H.)

f) Ocupación: F.O.S. SS: 20%; F.O.S.:20%; F.O.S. V: 70%; F.O.T.: 40%.

g) Salientes y cuerpos salientes: 2m en un 30% de la superficie de fachada de los retiros de frente y fondo.

h) Índice de ponderación: 1 (uno)

También podrán admitirse programas comerciales siempre que cumplan con la reglamentación de zonificación, los parámetros anteriores y previo informe técnico favorable.”

Artículo 4º) La Intendencia Departamental, con anuencia de la Junta Departamental, podrá aprobar en otras zonas del Departamento, para predios suburbanos con área igual o superior a 20 hectáreas, programas similares a los contemplados en el inciso 2 del Artículo 236º) del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE)

Artículo 5º) Modifícase el Artículo 237.1º) del Decreto 3718/1997 (TONE), en la redacción dada por el Artículo 2º) del Decreto 3970/2017 el que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 237.1 - Subzona 1.6. Pedro Campbell y Manzanas adyacentes al Norte

a) Límites:

Predios de las manzanas 373, 376, 377, 380, 382, 383 y 384 de la Localidad Catastral La Barra

Predios frentistas a los siguientes tramos de calles:

Leopoldina Rosa entre el límite norte del Padrón N° 16530 y el límite sur del Padrón N° 17504

Pedro Campbell, entre Leopoldina Rosa y El Pedregal

Predios frentistas a los tramos detallados a continuación, hasta una profundidad máxima de 50mts tomados a partir de la línea de propiedad del predio frentista a la vía:

El Pedregal, entre Pedro Campbell e Iris

Iris en toda su extensión

Los Suspiros, entre Iris y Syren

Graff Spee, entre Leopoldina Rosa y Anglo Saxon

Anglo Saxon entre Graf Spee y Syren

Syren en toda su extensión

b) Normas especiales: No se autorizan bloques medios ni altos.

En conjuntos de Bloques la separación mínima entre edificios es de 8 m.

Los bloques incluidos sus balcones, terrazas, salientes y basamentos deberán estar incluidos en una circunferencia de diámetro igual a 42.50 m y no podrán superar los 900 m² de planta.

c) Dimensiones mínimas de predios:

- Bloques bajos : área 1200 m². y frente 30 mts.

- Conjuntos de bloques bajos: 900 m².por bloque y 30 mts. de frente.

- Conjuntos de unidades locativas aisladas o apareadas :600 m² por unidad o par.

d) Retiros mínimos: - frontales: - bloques bajos: 6 mts.

- unidades aisladas o apareadas: 4 mts.

- bilaterales: - bloques bajos: 3 mts., debiendo la suma

promedial de los laterales superar 8 mts..-

- unidades aisladas o apareadas: 2 mts

.debiendo su suma promedial ser mayor a 6 mts..

- de fondo: - bloques bajos: 4 mts..

- unidades aisladas o apareadas: 3 mts..

e) Altura máxima: - bloques bajos: 9 mts. (PB + 2PA)

- unidades aisladas o apareadas: 7 mts. (PB + PA)

f) Ocupación: Bloques bajos:

F.O.S SS. : 40%

F.O.S.: 20%

F.O.S.V : 60%

F.O.T. : 60%

Las unidades locativas aisladas o apareadas se rigen por el inciso g) del Artículo 236º del Decreto 3718/1997, en la Redacción dada por el Artículo 1º del Decreto 3904/2012.

g) Salientes y cuerpos salientes: 1.50 mts. excepto en los bloques bajos que pueden llegar a 2mts.”

Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.

Rodrigo Blás

Presidente

Susana Hualde

Secretaria General