

**DECRETO 3990/2018**

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO XI. Maldonado, 22 de mayo de 2018

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

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

**Artículo único)** Modifícase el Numeral 1) Normas Generales (Zona 1.4 Barrio Jardín) del 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, Artículo 1º) del Decreto Departamental N° 3904/2012 y Artículo 3º) del Decreto Departamental N° 3982/2017 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, **hasta calle Las Pindó por el m**

**a**

**rgen oeste de Ruta 104 y Avenida Las Ballenas por el margen este de 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 Baguales 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> o inferior para manzana entera

Para 12m de altura: Área 2000 m<sup>2</sup> y frente de 30 m.

Conjunto de Bloques área 1500 m<sup>2</sup> por bloque y 30 m de frente por bloque.

Conjunto de unidades locativas aisladas o apareadas, 1000m<sup>2</sup> 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 36m<sup>2</sup>., 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, excepto 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 m<sup>2</sup> o inferior para manzana entera

12m (PB + 2PA + PH) para Área por predio de 2000m<sup>2</sup> o superior

-unidades locativas aisladas 7m (PB+PA)

g) para la ocupación de solares con área inferior a 400 m<sup>2</sup> y superior a 1000 m<sup>2</sup> regirán los siguientes parámetros:

- Superficie de terreno menor a 400m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>: 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).”

Siga al Ejecutivo Departamental a sus efectos. Declárase urgente.

Rodrigo Blás

Susana Hualde

Presidente

Secretaria General