

LIBRO DE SESIONES XLIX. TOMO III. Maldonado 22 de abril de 2025

Decreto N° 4107/2025

VISTO: El Expediente N° 160/2025 y con lo informado por la Comisión de Obras Públicas que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:

"Artículo 1°. Modifícase el Artículo 260° del Decreto Departamental N° 3718/1996, en la redacción dada por el Decreto Departamental N° 3898/2012, en lo referente a la Subzona 1.1.1.2 Resto, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Subzona 1.1.1.2 Resto

a) Límites:

pertenecen a esta subzona los predios frentistas a la Rambla de los Ingleses, entre la Avda. de 30 m. de Punta Fría hasta la cañada existente en la manzana 1014 entre las calles 17 y 18; y Rambla de los Argentinos entre Santiago Vázquez y Zanja Honda (manzana 21).

b) Normas especiales:

b1) Se pueden construir edificaciones bajas y bloques bajos.

b2) Los bloques deberán obtener previamente a la prestación del permiso de construcción la viabilidad para la disposición de las aguas servidas por parte de OSE.

b3) Los bloques deberán proyectarse normalmente a la Rambla en un 100% del desarrollo de la fachada y sus proyecciones distar 8 metros entre sí.

b4) En conjunto de bloques la separación mínima entre edificios es de 8 metros. Los bloques, incluidos los balcones, salientes y basamentos deberán estar incluidos en una circunferencia de diámetro igual a 42.50 metros y no podrán superar los 900 metros cuadrados de planta.

b5) Estacionamientos: Uno por cada unidad locativa.

c) Área mínima de terreno para bloque bajo: 2000 metros cuadrados y frente mínimo a la Rambla 30 metros

d) Área mínima de terreno por unidad locativa: 40 metros cuadrados

e) Retiros mínimos: Frontales 7 metros frente a la Rambla; 4 metros frente a calles laterales; Bilaterales 3 metros y de Fondo 3 metros.

f) Altura:

9 metros para bloque bajo.

7 metros para edificación baja.

g) Plantas edificables: PB + 2 PA en bloque bajo.

PB + PA en edificación baja.

h) Ocupación: FOS SS: 50% FOS: 35% FOS V: 40% FOT: 100%

i) Índice de ponderación por retorno por Mayor valor inmobiliario (Decreto 3870/2010): cero cuatro (0,4).

Artículo 2°. Agrégase al Artículo 260° del Decreto Departamental N° 3718/1996, en la redacción dada por el Decreto Departamental N° 3898/2012, la Subzona 1.1.1.3 Rambla Los Angeles, con la siguiente redacción:

Subzona 1.1.1.3 Rambla Los Angeles

a) Límites: pertenecen a esta subzona los predios frentistas a la Rambla de Los Argentinos, entre Gabriel Pereira (desembocadura Arroyo La Cascada) y Santiago Vazquez.

b) Normas especiales:

b1) Podrán construirse Bloques Bajos, Unidades Locativas Aisladas, Apareadas y Edificación Baja.

b2) Los bloques deberán obtener previamente a la prestación del permiso de construcción la viabilidad para la disposición de las aguas servidas por parte de OSE.

b3) Los bloques deberán proyectarse normalmente a la Rambla en un 100% del desarrollo de la fachada y sus proyecciones distar 6 metros entre sí.

b4) Los bloques, incluidos los balcones, salientes y basamentos deberán estar incluidos en una circunferencia de diámetro igual a 42.50 metros y no podrán superar los 900 metros cuadrados de planta.

b5) Estacionamientos: Uno por cada unidad locativa

c) Dimensiones mínimas de predios:

- Bloque Bajo:

Para 9m de altura: Área de terreno: 900 m² y frente de 30m.

Para 12m de altura: Área de terreno: 1200m² y frente de 30m.

- Conjunto de Bloques:

Para 9m de altura: 600m² por bloque y 30m de frente

Para 12m de altura: 900m² por bloque y 30 de frente

d) Área mínima terreno por unidad locativa: 40 metros cuadrados

e) Retiros mínimos:

e1) Frontales: Frontal

- 7 metros para Bloques Bajos y Edificación Baja sobre Rambla de Los Argentinos.

- 6 metros para Bloques Bajos de 12 metros de altura y Edificación Baja en calles laterales.

- 4 metros para Bloques Bajos de 9 metros de altura y Edificación Baja en calles laterales.

e2) Bilaterales: 3m.

e3) De fondo:

- Bloques Bajos: 4m.

- Unidades locativas aisladas o apareadas: 3m.

f) Altura máxima:

- Bloques Bajos:

9m (PB+2PA)

12m (PB+3PA)

- Edificación Baja: 7m (PB+PA).

- Unidades locativas aisladas o apareadas: 7m (PB+PA).

g) Ocupación:

g1) FOS SS: 60% FOS PB: 35% FOS V: 40%

- FOT: 105% bloque 9m

- FOT 140% bloque 12m

g2) Edificación baja y Unidades locativas aisladas o apareadas:

La ocupación de solares con área inferior a 400m² y superior a 1000m² 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%.

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

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

h) Índice de ponderación por retorno por Mayor valor inmobiliario: (Decreto 3870/2010), cero cuatro (0,4)."

Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos.

Verónica Robaina
Presidente

Susana Hualde
Secretaria General