



DECRETO N° 5996/98

PLAN DIRECTOR. EDIFICACION URBANA

30/12/98

Art. 1°. Ambito de Aplicación.

El presente Decreto será aplicable a las edificaciones que se construyan, amplíen o reformen en las zonas Urbana, Suburbana y de Huertos de la ciudad de Salto.

Art. 2°.- Definiciones.

A estos efectos se establecen las definiciones que se expresan a continuación:

2.1. Calle:

Sector de la vía pública comprendido entre las líneas de propiedad y que incluye calzada y veredas.

2.2. Avenida:

Sector de la vía pública comprendido entre las líneas de propiedad que incluye calzada y veredas y que reúne, en su caso, en forma conjunta o separada, un carácter estructurador de la ciudad, una mayor espacialidad, un intenso flujo circulatorio y un doble sentido de circulación.

2.3. Costanera:

Sector de la vía pública comprendido entre las líneas de propiedad que incluye calzada y veredas y con predominancia de uno de sus lados con frente a espejos de agua, arroyos o ríos.

2.4. Area caracterizada:

Poligonales particularmente delimitadas con el fin de establecer normas especiales en razón de sus peculiares valores históricos, ambientales o arquitectónicos.

2.5. Altura máxima:

Límite superior a que puede llegar una edificación.

La medición de este límite se efectuará a partir de la cara superior del cordón de la vereda en su punto de mayor altura frente al predio y hasta el nivel máximo de la construcción.

A falta de cordón se tomará como punto de partida para esa medición el nivel del eje de la calle en su punto de mayor altura frente al predio.

En los predios en los cuales el nivel de terreno es ascendente desde la vereda hacia el interior de la manzana, la altura máxima se medirá desde el terreno natural hasta un plano inclinado que acompañe dicha pendiente del suelo.

Cuando se construyan techos inclinados la altura máxima se medirá hasta el punto medio de la cubierta.

A partir de la altura máxima sólo se permitirán construcciones de chimeneas, tanques de agua, miradores, cajas de escaleras y sala de máquinas. En estos casos tales construcciones no podrán superar una altura de 3 metros y deberán estar retiradas 2 metros, por lo menos, de la línea de construcción frontal adoptada.

Tratándose de sala de máquinas de ascensores, se permitirán instalaciones a una altura mayor siempre que se fundamenten razones técnicas.

2.6. Retiro:

Area de terreno sobre la cual no está permitido construir según el presente Decreto y, en su caso, por el artículo 20 del Decreto ley N° 10.382, de 13 de febrero de 1943, con la redacción del artículo 1.º del Decreto ley N° 14.197, de 17 de mayo de 1974.

El retiro puede ser frontal, de fondo o lateral. La expresión retiro bilateral comprende los dos lados del predio.

Por decreto del Gobierno Departamental se reglamentará, dentro del plazo de 180 días a partir de la vigencia del presente, en los casos que correspondan, las intervenciones que se podrán realizar en las áreas de retiro fijadas por la legislación departamental, al efecto de establecer los límites de los predios o las que permitan el acceso a los mismos.

2.7 Acordamiento:

Continuación en una nueva edificación de las líneas o de los planos que definen la o las construcciones linderas existentes.

2.7.1 Acordamiento frontal:

Continuación en una nueva edificación del o de los planos verticales de fachada que definen la o las construcciones linderas existentes.

Cuando el acordamiento frontal es obligatorio la nueva construcción para el acordamiento tendrá un ancho de 3 metros, por lo menos. En los predios con frentes menores o iguales a 10 metros el ancho obligatorio será de 2,50 metros, por lo menos.

Cuando las construcciones linderas tengan alineaciones distintas, el acordamiento se realizará considerando tales alineaciones.

El acordamiento frontal obligatorio no tendrá lugar en los casos siguientes:

2.7.1.1. Cuando a juicio de la oficina técnica municipal las construcciones linderas tengan carácter precario o ruinoso.

2.7.1.2. Cuando las construcciones linderas estén emplazadas a más de 3 metros de la medianera o divisoria.

2.7.1.3. Cuando se intervenga en edificios listados como de valor histórico patrimonial.

2.8. Voladizos y Balcones:

Planos o volúmenes abiertos o cerrados que invaden áreas de retiro o vía pública, cualquiera que sea su clase.

2.9. Nivel de Piso Interior o N. P: I.:

Altura que alcanza el piso interior tomado en planta baja.

2.10. Otras Definiciones:

Las definiciones que se vienen de expresar son sin perjuicio de las establecidas en el Decreto N° 5.944/97, de 23 de diciembre de 1997.

Art. 3°.-. Limites Físicos.

3.1. Avenidas:

Según lo prescrito en el ordinal 2.2., se califican de avenidas las siguientes vías públicas:

Nombre desde hasta

1 Avda. Saturnino Ribes Avda. Paraguay Avda. Garibaldi

2 Avda. Camino del Exodo Avda. Paraguay Su fin.

3 Avda. Feliciano Viera Avda. Barbieri Avda. Garibaldi

4 Avda. Ferreira y Artigas Avda. Paraguay Su fin

5 Avda. Blandengues Calle Uruguay Su fin

6 Avda. José E. Rodó Avda. Batlle y Ordóñez Su fin

7 Avda. Esteban Gautrón Avda. Gaboto Su fin

8 Avda. Arenal Grande Avda. Magallanes Avda. Enrique Amorim

9 Avda. San Martín Avda. Gaboto Su fin

10 Avda. Concordia Avda. Pascual Harriague Avda. Trillo

11 Avda. Defensa Avda. Manuel Oribe Avda. Trillo

12 Avda. Gomensoro Avda. Apolón Avda. Trillo

13 Avda. Zapicán Avda. Apolón Su fin

14 Avda. Abayubá Avda. Apolón Avda. Trillo

15 Avda. Itabobá Avda. Apolón Avda. Trillo

16 Avda. Catalina Harriague de Castaños Costanera Sur Avda. Apaulaza

17 Avda. Benito Solari Calle Acuña de Figueroa Avda. Apaulaza

18 Avda. Paysandú Avda. Juan Harriague Avda. Pascual Harriague

19 Avda. José J. de Viana Calle Uruguay Avda. Pascual Harriague

20 Avda. Carlos Reyles Avda. Batlle y Ordóñez Avda. Pascual Harriague

21 Avda. Apolón de Mirbeck Costanera Norte Su fin

22 Avda. Paraguay Costanera Norte Avda. Viera

23 Avda. Enrique Amorim Avda. Viera Avda. Defensa

24 Avda. Armando I. Barbieri Costanera Norte Avda. Blandengues

25 Avda. José Batlle y Ordóñez Avda. Blandengues Avda. Rodó

26 Avda. Manuel Oribe Avda. Rodó Ruta Nacional N° 3

27 Avda. Magallanes Avda. Reyles Avda. Concordia

- 28 Avda. Juan Harriague Calle Treinta y Tres Avda. Paysandú
- 29 Avda. Manuel Patulé Avda. Catalina Harriague de Castaños
Avda. Paysandú
- 30 Avda. Pascual Harriague Costanera Sur Avda. Manuel
Oribe
- 31 Avda. Gaboto Avda. Rodó Avda. Defensa

3.2. Costaneras.

Según lo preceptuado en el ordinal 2.3., se califican de Costaneras las siguientes vías públicas:

Nombre desde hasta

Costanera Sur Tomás Berreta Calle Artigas Arenitas Blancas

Costanera Norte César Mayo Gutiérrez Calle Artigas Avda.
Garibaldi

3.3. Calles:

Según lo dispuesto en el ordinal 2.1., se califican de Calles todas las vías públicas que no son o sean calificadas en adelante como Avenidas o Costaneras.

3.4. Areas caracterizadas:

3.4.1. Area caracterizada "Sector A de) Barrio Jardín Zona Norte" ubicada en la unidad barrial 1 "Cerro", cuya delimitación es la siguiente: al Norte, calle Diego Lamas vereda Sur, desde el Río Uruguay hasta calle Julio Delgado; al Este, calle Julio Delgado vereda Oeste, desde calle Diego Lamas hasta calle Agraciada; al Sur, calle Agraciada vereda Norte, desde calle Julio Delgado hasta el Río Uruguay y al Oeste, el Río Uruguay.

3.4.2. Area caracterizada "Sector B del Barrio Jardín Zona Norte" ubicada en la unidad barrial 1 "Cerro", cuya delimitación es la siguiente: al Norte, Avda. Paraguay vereda Sur, desde el Río Uruguay hasta calle Julio Delgado; al Este, calle Julio Delgado vereda Oeste, desde Avda. Paraguay hasta calle Diego Lamas; al Sur, calle Diego Lamas vereda Norte, desde calle Julio Delgado hasta e) Río Uruguay y al Oeste, el Río Uruguay.

3.4.3. Area caracterizada "Barrio Jardín Zona Sur" ubicada en la unidad barrial 6 "Costanera Sur", cuya delimitación comprende la poligonal definida por el Arroyo Ceibal, desde su desembocadura hasta la intersección con la prolongación de la calle Laureles; por calle Laureles vereda Oeste hasta calle

Orestes Lanza; por calle Orestes Lanza vereda Norte hasta Avda. Catalina Harriague de Castaños; por Avda. Catalina Harriague de Castaños vereda Oeste hasta Avda. Pascual Harriague; por Avda. Pascual Harriague vereda Norte hasta el Río Uruguay y al Oeste por el Río Uruguay.

3.4.4. Area caracterizada "Casco Central" ubicada en la Unidad Barrial 4 "Centro", cuya delimitación comprende la poligonal definida al Norte, por calle Brasil vereda Sur, desde calle República Argentina hasta calle Luis Alberto de Herrera; al Este, por calles Luis Alberto de Herrera y Misiones veredas Oeste, desde calle Brasil hasta calle Rivera; al Sur, por calle Rivera vereda Norte, desde calle Misiones hasta calle Colón y al Oeste por calles Colón y República Argentina vereda este desde calle Rivera hasta calle Brasil.

Para esta área caracterizada se establecen tanto normas generales como normas especiales para edificios en altura y torres.

Art. 4º.-. Características de la Edificación en las Unidades Barriales.

4.1. UNIDAD BARRIAL 1 "CERRO"

Calles:

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: No se establece. En calle Atahualpa regirá lo dispuesto en el Decreto N ° 94/978.

Acordamientos Acordamiento frontal obligatorio en: calle Zorrilla de San Martín, desde calle 19 de Abril hasta Avda. Paraguay; calle Julio Delgado, desde calle 19 de Abril hasta Apolón de Mirbeck y calle 8 de Octubre, desde calle Julio Delgado hasta calle José Amorim. Si las construcciones linderas se encuentran emplazadas: a más de 11,50 metros del eje de calle en la calle Zorrilla de San Martín; a más de 10 metros del eje de calle en la calle Julio Delgado; a más de 5,85 metros de la cara interna del cordón de la vereda en la calle 8 de Octubre, el acordamiento frontal se realizará con las distancias indicadas y no con las construcciones existentes.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Avenidas:

Altura máxima: 12 metros.

Retiro frontal: 4 metros. En Avda. Armando I. Barbieri regirá lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto N° 3.075/952 y en el Decreto N° 3.574/956. En Avda. Paraguay regirá lo dispuesto en el artículo 8° del Decreto N° 3.075/952.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

Costaneras:

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: 4 metros.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

Area caracterizada: "Sector A del Barrio Jardín Zona Norte"

Usos del suelo vedados: Industriales tipo A, B, C1 y C2. Servicios auxiliares del comercio la industria tipo A B.

Altura máxima: 7 metros.

Retiro frontal: 4 metros.

Acordamiento: Acordamiento frontal opcional sólo para aquellos casos en que la construcción lindera no retirada forme parte del listado de obras con valor histórico testimonial.

Retiro lateral: En predios con frente menor a 10 metros no se establece. En predios con frente mayor o igual a 10 metros y menor a 12 metros se establece un retiro lateral mínimo de 2 metros. En predios con frente mayor o igual a 12 metros se establece retiro bilateral con un mínimo de 1 metro para el lado menor y la suma de ellos igual o mayor a 4 metros. En los retiros laterales se podrá construir a partir de los 10 metros de la línea frontal de propiedad, con una altura máxima de 3 metros.

Fraccionamiento: No se aprobarán fraccionamientos con frentes menores a 12 metros y con una superficie inferior a 300 metros cuadrados.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

Area caracterizada: "Sector B del Barrio Jardín Zona Norte"

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: 4 metros.

Acordamiento: Acordamiento frontal opcional.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

4.2. UNIDAD BARRIAL 2: "PARQUE SOLARI"

Calles:

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: No se establece.

Acordamientos: Acordamiento frontal obligatorio en calle Dr. Emilio Bilbao, desde Avda. Armando I. Barbieri hasta Parque Solari. Si las construcciones linderas se encuentran emplazadas a más de 11,50 metros del eje de calle en la calle Dr. Emilio Bilbao, el acordamiento frontal se realizará con la distancia indicada y no con las construcciones existentes.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Avenidas:

Altura máxima: 12 metros.

Retiro frontal: 4 metros. En Avda. Armando I. Barbieri regirá lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto N° 3.075/952 y en el Decreto N° 3574/956

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de la línea de edificación.

4.3. UNIDAD BARRIAL 3 "MATADERO"

Calles:

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: No se establece.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Avenidas:

Altura máxima: 12 metros.

Retiro frontal: 4 metros.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

4.4. UNIDAD BARRIAL 4: "CENTRO"

Calles:

Altura máxima: 9 metros en línea de propiedad. A partir de esta altura 12 metros con retiro frontal.

Retiro frontal: 2 metros cuando la altura sea mayor a 9 metros. En calle Acuña de Figueroa regirá lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto N° 3.075/952.

Acordamientos: Acordamiento frontal obligatorio en: calle Artigas, desde costanera sur Tomás Berreta hasta Vía Férrea; en calle 8 de octubre, desde calle José Amorim hasta calle 1 ° de Mayo; en las calles Washington Beltrán y Dr. Luis Morquio, desde Avda. Juan Harriague hasta calle Rivera y en calle Uruguay, desde Dr. Luis Morquio hasta Vía Férrea. Si las construcciones linderas se encuentran emplazadas: a más de 10,50 metros del eje de calle en la calle Artigas; a más de 11;50 metros del eje de calle en las calles Washington Beltrán, Dr. Luis Morquio y Uruguay y a más de 5,85 metros de la cara interna del cordón de la vereda en la calle 8 de Octubre, el acordamiento frontal se realizará con las distancias indicadas y no con las construcciones existentes.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Avenidas:

Altura máxima: 12 metros.

Retiro frontal: 4 metros. En Avda. Armando I. Barbieri regirá lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto N° 3.075/952 y en el Decreto N° 3.574/956.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

Costaneras:

Altura máxima: 9 metros en línea de propiedad. A partir de esta altura 12 metros con retiro frontal.

Retiro frontal: 2 metros cuando la altura sea mayor a 9 metros.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Area caracterizada: "Casco Central"

A. Normas Generales.

Altura máxima: 9 metros en línea de propiedad. A partir de esta altura 12 metros con retiro frontal.

Retiro frontal: 2 metros cuando la altura sea mayor a 9 metros.

Retiro lateral: No se establece.

Alineaciones: Hasta los primeros 9 metros de altura se deberá construir sobre la línea de propiedad. Se permitirá construir hasta un 30% de la superficie de fachada fuera de esta línea.

Otras consideraciones: 1° No se permitirá en adelante rebajes de cordones ni construir accesos vehiculares sobre calle Uruguay, desde calle Juan Carlos Gómez hasta calle Antonio Invernizzi. 2° Los edificios que se construyan, linderos a edificios que forman parte del listado de valor histórico patrimonial, podrán tener como altura máxima sobre línea de propiedad la del edificio listado. A partir de esta altura regirán las normas previstas según el caso.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

B. Normas especiales para edificios en altura.

Altura máxima: 9 metros en línea de propiedad. A partir de esta altura 27 metros con retiro frontal.

Retiro frontal: 2 metros cuando la altura sea mayor a 9 metros.

Alineaciones: Hasta los primeros 9 metros de altura se deberá construir sobre la línea de propiedad. Se permitirá construir hasta un 30% de esta superficie de fachada fuera de la alineación.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto de) N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Fachadas: Tratamiento de terminación de fachadas laterales y de fondo igual a la de la fachada principal.

C. Normas especiales para torres.

Altura máxima: 9 metros en línea de propiedad. A partir de esta altura 45 metros con retiros frontal, lateral de fondo.

Retiro frontal: 2 metros cuando la altura sea mayor a 9 metros.

Retiro bilateral: 3 metros cuando la altura sea mayor a 9 metros.

Retiro de fondo: 3 metros cuando la altura sea mayor a 9 metros.

Alineaciones: Hasta los primeros 9 metros de altura se deberá construir sobre la línea de propiedad. Se permitirá construir hasta un 30% de la superficie de fachada fuera de esta línea.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Otras consideraciones para edificios en altura y torres: 1° En las manzanas delimitadas por las calles: Uruguay, Juan Antonio Lavalleja, Artigas y Florencio Sánchez; Uruguay, Misiones, Artigas y 25 de Agosto y Artigas, Treinta y Tres Orientales, Rivera y Larrañaga no se permitirá construir edificios en altura ni torres. 2° No podrá haber más de dos edificios en altura o torres por cuadra en cada una de las veredas y en total no podrá haber más de ocho edificios en altura o torres por manzana, incluidos los ya construidos. Al efecto del cómputo anterior, si un edificio se ubica en una esquina su emplazamiento corresponderá a la vereda sobre la cual se extiende el lado mayor de su construcción. 3° En los edificios en altura y torres la cantidad mínima de cocheras será igual al doble del número de unidades que se construyan. 4° La disposición anterior no regirá para aquellos edificios con único acceso sobre calle Uruguay, entre las calles Juan Carlos Gómez y Antonio Invernizzi.

4.5. UNIDAD BARRIAL 5: "ZONA ESTE"

Calles:

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: No se establece.

Acordamientos: Acordamiento frontal obligatorio en calles Artigas y Uruguay, desde la Vía Férrea hasta la Avda. Carlos Reyles. Si las construcciones linderas se encuentran emplazadas: a más de 10,50 metros del eje de calle en calle Artigas y a más de 11,50 metros del eje de calle en calle Uruguay, el

acordamiento frontal se realizará con las distancias indicadas y no con las construcciones existentes.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Avenidas:

Altura máxima: 12 metros.

Retiro frontal: 4 metros. En Avda. Armando I. Barbieri regirá lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto N° 3.075/952 y en el Decreto N° 3.574/956. En Avda. Javier de Viana regirá lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto N° 3.602/956. En Avdas. José Batlle y Ordóñez y Blandengues regirá lo dispuesto en el inciso final del artículo 1° del Decreto N° 726/948.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

4.6. UNIDAD BARRIAL 6: "COSTANERA SUR"

Calles:

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: No se establece. En calle Acuña de Figueroa regirá lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto N° 3.075/952.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Avenidas:

Altura máxima: 12 metros.

Retiro frontal 4 metros.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

Area caracterizada: "Barrio Jardín Zona Sur"

Usos del suelo vedados: Industriales tipo A, B, C1 y C2. Servicios auxiliares del comercio y la industria tipo A y B.

Altura máxima: 7 metros.

Retiro frontal: 4 metros.

Retiro lateral: En predios con frente menor a 10 metros no se establecen. En predios con frente mayor o igual a 10 metros y menor a 12 metros se establece un retiro lateral mínimo de 2 metros. En predios con frente mayor o igual a 12 metros se establece retiro bilateral con un mínimo de 1 metro para el lado menor y la suma de ellos igual o mayor a 4 metros. En los retiros laterales se podrá construir a partir de los 10 metros de la línea frontal de propiedad con una altura máxima de 3 metros.

Fraccionamiento: No se aprobarán fraccionamientos con frentes menores a 12 metros y con una superficie inferior a 300 metros cuadrados.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

4.7. UNIDAD BARRIAL 7: "SALTO NUEVO"

Calles:

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: No se establece.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Avenidas:

Altura máxima: 12 metros.

Retiro frontal: 4 metros.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

4.8. UNIDAD BARRIAL 8: "CEIBAL"

Calles:

Altura máxima: 9 metros.

Retiro frontal: No se establece.

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1 metro de línea de edificación.

Avenidas:

Altura máxima: 12 metros.

Retiro frontal: 4 metros. En Avda. Javier de Viana regirá lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto N° 3.602/956

Retiro lateral: No se establece.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

4.9. UNIDAD BARRIAL 9: "ARENITAS BLANCAS"

Calles:

Altura máxima: 7 metros.

Retiro frontal: 4 metros.

Retiro lateral: En predios con frente mayor o igual a 10 metros y menor a 12 metros se establece un retiro lateral mínimo de 2 metros. En predios con frente igual o mayor a 12 metros se establece retiro bilateral con un mínimo de 1 metro para el lado menor y la suma de ellos igual o mayor a 4 metros. En los retiros laterales se podrá construir a partir de los 10 metros de la línea frontal de propiedad, con una altura máxima de 3 metros.

Fraccionamiento: No se aprobarán fraccionamientos con frentes menores a 12 metros y con una superficie inferior a 300 metros cuadrados.

Voladizos y balcones: Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación.

Art. 5º.-. Tolerancias en la aplicación del presente Decreto relacionadas con construcciones y predios actualmente existentes a la fecha de su vigencia

5.1. En la parte de las construcciones existentes que se emplacen en áreas de retiros o acordamientos obligatorios según el presente Decreto, sólo se permitirán, como tolerancia, reparaciones de revoques, pisos, techos y otras obras de mantenimiento.

En la otra parte no afectada por retiros o acordamientos obligatorios según el presente Decreto, sólo se permitirán, como tolerancia, las intervenciones que a continuación se expresan:

5.1.1. Ampliaciones: de hasta 6 metros cuadrados con destino a servicios higiénicos; de hasta 10 metros cuadrados en otros ambientes y de hasta 12 metros cuadrados en galerías abiertas.

Cuando dichas ampliaciones se realicen en forma combinada no podrán superar 20 metros cuadrados.

5.1.2. Reformas de hasta el 25% de la superficie de la parte no afectada por retiro o acordamiento obligatorio.

5.2. Las tolerancias establecidas para ampliaciones y reformas sólo se permitirán por única vez y en los siguientes casos:

5.2.1. Si mejoran las condiciones de habitabilidad e higiene en cuanto a ventilación e iluminación natural.

5.2.2. Si no impiden, dificultan o perjudican la aplicación de las normas relacionadas con retiros o acordamientos obligatorios.

5.3. El Intendente podrá conceder tolerancias en los retiros laterales en aquellos predios cuya geometría en extremo irregular comprometa su uso, previo informe favorable de sus dependencias técnicas y dando cuenta de ello a la Junta Departamental.

Estas tolerancias en los retiros laterales sólo podrán otorgarse en los casos de predios con planos de mensura o mensura y fraccionamientos registrados antes de la fecha de vigencia del presente Decreto y cuya superficie edificable, descontada las áreas de retiros, sea igual o menor a 100 metros cuadrados. -

Art. 6º.-. Derogaciones

Se derogan:

6.1. Los Decretos números: 726/948, excepto el inciso final de su artículo 1º y 3075/52, excepto sus artículos 2º, 3º, 8º y 9º

6.2. Los Decretos números: 784/949; 1.059/951; 3.063/952; 3.153/952; 3.900/959; 3998/59; 4014/59 ; 4039/59 y 210/80.

6.3. Las demás disposiciones que se opongan al presente Decreto.