

PADRON 11 603 – Punta de Este

Sector 4 - Aparicio Saravia

<https://digesto.maldonado.gub.uy/index.php/armado-capitulo/519>

Artículo D.225

Límites del sector y Divisiones.

El Sector Aparicio Saravia está constituido por los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 - Borde del Fraccionamiento San Fernando) entre Avenida Gral. Aparicio Saravia y proyección de límite Norte del Padrón N° 16739,

Proyección de límite Norte del Padrón N° 16739 desde Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 - Borde del Fraccionamiento San Fernando) hasta límite norte del Padrón N° 16739,

Límite Norte del Padrón N° 16739 hasta límite Oeste del Padrón N° 21242,

Límite Oeste del Padrón N° 21242 desde límite Norte del Padrón N° 16739 hasta límite Norte del Padrón N° 21242,

Límite Norte del Padrón N° 21242 desde límite Este del Padrón N° 13570 hasta su intersección con la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde límite Este del Padrón N° 21242 hasta el límite Oeste del Padrón N° 26640,

Límite Oeste del Padrón N° 26640 desde la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640).

La línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640) desde límite oeste del Padrón N° 26640 hasta límite este del Padrón N° 26640,

Límite Oeste del Padrón N° 26640 desde la línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón N° 26640) hasta la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

La línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde el límite Este del Padrón N° 26640 hasta la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado,

La nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado desde la línea paralela a 300m al Norte de la Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Avenida Gral. Aparicio Saravia desde la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado hasta la Rambla Lorenzo Batlle Pacheco,

Rambla Lorenzo Batlle Pacheco entre Avenida Gral. Aparicio Saravia y Avenida Dr. Elías Regules,

Avenida Dr. Elías Regules entre Rambla Lorenzo Batlle Pacheco y Calle Eugene Delacroix,

Continuación Calle Eugene Delacroix, (atravesando Padrón N° 9576 ?particular-) entre Avenida Dr. Elías Regules y Calle Gabriela Mistral,

Calle Gabriela Mistral entre continuación Calle Eugene Delacroix y Avenida Louis Pasteur (antes Avenida Circunvalación),

Avenida Louis Pasteur (antes Avenida Circunvalación) entre Calle Gabriela Mistral y Avenida San Pablo,

Avenida San Pablo entre Avenida Louis Pasteur (antes Avenida Circunvalación) y Calle Isabel de Castilla,

Calle Isabel de Castilla entre Avenida San Pablo y Avenida Paso de la Cadena,

Avenida William Shakespeare entre Avenida Paso de la Cadena y Calle Calderón de la Barca,

Calle Calderón de la Barca entre Avenida William Shakespeare y Bulevar Gral. José G. Artigas,

Bulevar Gral. José G. Artigas entre Calle Calderón de la Barca y Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó),

Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó) entre Bulevar Gral. José G. Artigas y Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Avenida Gral. Aparicio Saravia entre Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó) y la Calle Tacuavé (antes Calle N° 3) Borde Fraccionamiento San Fernando),

Padrón N° 3944 de la Manzana N° 1589 y Padrón N° 3732 de la Manzana N° 1802 de Punta del Este.

Comprende las siguientes subzonas:

4.1 Barrio Jardín

Subzona 4.1.1 Maldonado Este

Subzona 4.1.2 Barrio Jardín sector Aparicio Saravia

Subzona 4.1.3 Ribera del Arroyo

4.2 Vías Principales

Subzona 4.2.1 Avda. Miguel Ángel

Subzona 4.2.2 Rambla L. Batlle Pacheco

Subzona 4.2.3 Avenida Gral. Aparicio Saravia, Maldonado Este y otras

Subzona 4.2.4 Vías residenciales

4.3 Microcentralidades

Subzona 4.3.1 Aparicio Saravia

Subzona 4.3.2 Microcentralidad Rambla

4.4 Calles con retiros especiales.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17
<u>Dto.Jta.Dep. 3974/2017 de 2017-10-03 00:00:00</u>	Artículo 5

Artículo D.226

Alturas. En todo el sector, las alturas se medirán con respecto a la recta de comparación. Los valores máximos son los establecidos en las normas particulares de cada zona y subzona.

La altura de la edificación se mide en metros y niveles, no pudiendo superar ninguno de los 2 indicadores.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.1
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.227

Coronamiento. En aquellos edificios cuya altura sea de 45 m. o más, podrá construirse un volumen adicional de altura máxima exterior de 6 m, respetando el gálibo en todas las fachadas. Las construcciones comprendidas en el mismo no podrán conformar niveles de unidades independientes conectándose exclusivamente en forma interna.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.2
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.228

Edificabilidad resultante. Cuando un predio pertenezca a más de una zona o subzona, las construcciones deberán cumplir con los parámetros de la subzona en que se implante el edificio, pudiendo utilizar la edificabilidad resultante (FOT) de la suma de las edificabilidades correspondientes a cada una de ellas. Deberá indicar en "Plano de implantación" las subzonas a las que pertenece el predio, las áreas correspondientes a cada una de ellas y un cuadro declarando el cálculo de la edificabilidad resultante y la forma en que se empleará.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.3
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.229

Artículo 223.4º) Retiros

Deberán ajustarse a lo indicado en las normas zonales respectivas y a lo que se indica a continuación:

a) Los retiros laterales se calcularán de forma promedial al desarrollo de la fachada que los enfrente. El cuadro de parámetros y las normas de cada subzona establecen el retiro lateral mínimo y podrán determinar la condición a cumplir por el promedio de la suma de ambos retiros laterales.

b) Se puede ocupar el retiro lateral y de fondo con construcciones auxiliares tales como depósitos, garajes, parrilleros techados y habitaciones y baños de servicio, hasta una superficie de 20mc, la altura promedial tendrá un máximo de 3m no pudiendo sobrepasar los 3,60m sobre la medianera. La zona de ocupación de 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.

En aquellos predios cuyos frentes sean menores o iguales a 15m se podrá exonerar uno de los retiros laterales. La edificación que ocupe el retiro que se exonera no podrá sobrepasar los 3m de altura.

c)Retiros en subsuelos: Se deberá mantener el área de retiros frontales y laterales establecida por la subzona correspondiente.

Cuando los retiros bilaterales sean menores o iguales a 3m podrá exonerarse uno de ellos.

Cuando los retiros bilaterales sean mayores o igual a 5m, podrá ocuparse el área non edificandi a nivel de subsuelo de los retiros frontales y laterales guardando una distancia de 5m mínimo a los límites del predio.

d) En aquellos predios cuyos frentes sean menores o iguales a 15m, se podrá exonerar uno de los retiros laterales. La edificación que ocupe el retiro que se exonera, no podrá sobrepasar los 3m de altura.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.4
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17
<u>Dto.Jta.Dep. 3974/2017 de 2017-10-03 00:00:00</u>	Artículo 6
<u>Dto.Jta.Dep. 4015/2019 de 2019-12-20 00:00:00</u>	Artículo 2

Artículo D.230

Subsuelos. Las edificaciones no podrán tener más de dos niveles de subsuelos, debiendo la proyección de ambos y del edificio cumplir con el FOS SS indicado por la norma. Los mismos podrán destinarse a servicios generales, estacionamientos, locales no habitables (bauleras, depósitos y aéreas de servicio) y locales habitables los cuales no podrán superar el 25% de la superficie del nivel y no podrán conformar unidades independientes.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.5
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.231

Separación entre edificios. Se exige que la separación entre edificaciones sea 3/7 de la altura de edificación de la construcción de Mayor altura. La separación mínima será establecida en las normas particulares de cada zona y subzona.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.6
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.232

Salientes y cuerpos salientes. Se prohíben las salientes y los cuerpos salientes que ocupen el espacio de retiros.

En caso de adoptar en el proyecto retiros voluntarios podrán disponerse salientes hasta la línea de retiro. Cuando su área no supere el 20% de la superficie de cada nivel, su destino sea terraza o similar y tengan 2 de sus caras abiertas las salientes no computarán en el cálculo del FOS y del FOT.-

La saliente máxima se fijará para cada subzona y tipo de edificación.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.7
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.233

Edificación y dimensiones permitidas.

a) Se establecen en las normas particulares de cada zona y subzona.

b) Los bloques incluidos sus balcones, terrazas, salientes y basamentos deberán estar inscriptos en una circunferencia de diámetro igual a 42,50 m. y no podrán superar los 900 m² de planta.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.8
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.234

Estacionamientos. Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o garaje a razón de una por cada vivienda menor a 150 m². y una unidad de estacionamiento por cada 150 m². o fracción.

En los conjuntos de viviendas (ya sea unifamiliares o edificios) se deberá disponer además una unidad de estacionamiento de visitantes cada 5 unidades de vivienda, 2 unidades de estacionamiento de bicicletas por vivienda y un estacionamiento de motocicletas cada 5 viviendas.

Todos los estacionamientos tendrán acceso directo a las calles de circulación, admitiéndose estacionamientos "enclavados" sólo cuando se adjudiquen a la misma Unidad.

Podrán ubicarse fuera del predio hasta una distancia de 300 m..

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.9
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.235

Tratamiento de fachadas. En todas las zonas, merecerán tratamiento obligatorio las 4 fachadas

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.10

Artículo D.236

Tratamiento de cubiertas. Todas las edificaciones en todas las zonas deberán tener techo verde en un mínimo del 50% de las cubiertas planas, sean estas accesibles o no, exceptuando la zona 4.1.1, Maldonado Este, en los que este tratamiento será opcional. A estos efectos se presentaran los planos respectivos indicando los materiales, detalle constructivo y la terminación de las cubiertas. Por techo verde se entiende techo de un edificio cubierto de vegetación ya sea en suelo o en un medio de cultivo apropiado, utilizando tecnologías que cumplan una función ecológica. La solución adoptada debe asegurar la permanencia de la vegetación.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.11
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.237

Bosque urbano. La forestación podrá ser complementada con otros tipos de pinos o con especies de alto porte que puedan coexistir con ellos manteniendo la densidad adecuada. Decreto de forestación [3602/88](#).

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.12
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.238

Tratamiento de aguas pluviales. Para la evacuación de las aguas pluviales deberá realizarse a través de un Pozo Absorbente de dos metros cúbicos (2 m3.) por cada cien metros cuadrados (100 m2.) de terreno impermeabilizado, incluyendo la superficie del FOS proyectado. La ubicación de los Pozos Absorbentes será preferentemente hacia el frente del predio y a una distancia Mayor a 1,50 m. del límite de propiedad.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.13
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.239

Hotelería y afines. Será de aplicación lo dispuesto por los Artículos [302 al 317](#) (Modificado por Decreto N° 3889 del 13 de Diciembre de 2011 Hotelería y afines).

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.14
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.240

Retorno por Mayor valor. Para esta zona corresponde la aplicación del Decreto [3870](#) del 11 de Mayo de 2010 Retorno por Mayor Valor.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.15
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.241

Zona 4.1. Barrio Jardín.

Se subdivide en las siguientes subzonas:

Subzona 4.1.1 Maldonado Este;

Subzona 4.1.2 Barrio Jardín sector Aparicio Saravia.

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.16
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17

Artículo D.242

Subzona 4.1.1 Maldonado Este.

<https://digesto.maldonado.gub.uy/index.php/detalle-articulo/4132>

a) Límites:

Corresponde a los predios comprendidos dentro de los límites siguientes: Calle Tacuavé (antes Calle Nº 3 - Borde Fraccionamiento San Fernando) entre Avenida Gral. Aparicio Saravia y Proyección del límite Norte del Padrón Nº 16739, Proyección del límite Norte del Padrón 16739 desde Calle Tacuavé (antes Calle Nº 3 - Borde Fraccionamiento San Fernando) hasta límite Norte del Padrón Nº 16739, Límite Norte del Padrón Nº 16739,

Límite Oeste del Padrón Nº 21242 desde el límite Norte del Padrón Nº 16739 hasta límite Norte del Padrón Nº 21242,

Límite Norte del Padrón Nº 21242, Límite Este del Padrón Nº 21242 desde el límite Norte del Padrón Nº 21242, hasta su intersección con la línea paralela a 300 m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde límite Este del Padrón Nº 21242 hasta el límite oeste del Padrón Nº 26640,

Límite Oeste del Padrón Nº 26640 desde la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón Nº 26640),

La línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón Nº 26640) desde límite Oeste del Padrón Nº 26640 hasta límite Este del Padrón Nº 26640, Límite Oeste del Padrón Nº 26640 desde la línea paralela a 450m de la Avenida Aiguá (que surge de reparcelar el Padrón Nº 26640) hasta la línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

La línea paralela a 300m de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde el límite Este del Padrón N° 26640 hasta la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado,

La nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado desde la línea paralela a 300m al Norte de la Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta la Avenida Gral. Aparicio Saravia,

Avenida Gral. Aparicio Saravia desde la nueva avenida de circunvalación del Arroyo Maldonado hasta Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 - Borde Fraccionamiento San Fernando)

Y a los predios comprendidos en la faja de 300m al Sur de la Avenida Gral. Aparicio Saravia desde la Calle Tacuavé (antes Calle N° 3 - Borde Fraccionamiento San Fernando) hasta la Avda. San Pablo. Artículo

b) Normas especiales:

No se autorizan bloques altos.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Para altura 12m: 1400 m² con frente de 20m.

Para alturas 15m: 2100 m² con frente de 30m.

Para alturas entre 12 y 15m: se interpola área y frente de predio.

En todos los predios se podrá construir una vivienda aislada, viviendas apareadas o bloques bajos de altura máxima 9m.

d) Retiros mínimos:

Frontales:

4m

6m - edificación con altura mayor a 9m

Bilaterales:

3m debiendo ser la suma promedial mayor a 8m en edificación con altura mayor a 9m.

5m para edificación con altura mayor de 12m.

2m con suma promedial de 6 en el resto de los casos.

De fondo:

5m en edificación con altura mayor a 9m, 3m en el resto de los casos.

Distancia entre bloques:

En conjunto de bloques separación mínima 5m de edificación de hasta 9m

8m para alturas de edificación de más de 9m.

e) Altura máxima: 15m (PB + 4PA)

f) Ocupación:

F.O.S SS: 50%

F.O.S.: 50%

F.O.S. PA: 30%

F.O.T.:

80% para altura 7m (PB + 1PA)

100% para altura 9m (PB + 2PA)

120% para altura 12m (PB + 3PA)

150% para altura 15m (PB + 4PA)

F.O.S. V: 30%

g) Salientes: hasta 2m sobre retiros y un 35% de su superficie de fachada. No se admiten cuerpos salientes sobre retiro.

h) Ocupación de retiro lateral: Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones secundarias de hasta 20m2.

i) Índice de Ponderación (Decreto 3870): 0,4 (cero con cuatro)

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.17
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17
<u>Dto.Jta.Dep. 3974/2017 de 2017-10-03 00:00:00</u>	Artículo 7
<u>Dto.Jta.Dep. 4108/2025 de 2025-04-22 00:00:00</u>	Artículo 1
<u>Dto.Jta.Dep. 4110/2025 de 2025-06-03 00:00:00</u>	Artículo 1

Artículo D.249

Subzona 4.2.4 Vías residenciales

<https://digesto.maldonado.gub.uy/index.php/detalle-articulo/4139>

a) Límites: Los predios comprendidos dentro de los siguientes límites:

a1) Calle Juan Jacobo Rosseau a partir de la paralela al sur de 300m desde Avda Aparicio Saravia, hasta Isabel de Castilla,

Isabel de Castilla desde Calle Juan Jacobo Rosseau hasta Avda. San Pablo,

Avda. San Pablo desde Avda. Isabel de Castilla hasta Avda. 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.

Avenida San Pablo desde Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta su paralela a 300m al sur.

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.

b) Normas especiales.

b1) No se autorizan bloques.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Altura 7m: En conjunto de unidades locativas aisladas o apareadas área 1000 m² por unidad o par

d) Retiros mínimos:

- Frontales: 8 m. sobre vías especiales
 4 m. en calles laterales
- Bilaterales: 2 m., debiendo su suma promedial ser Mayor a 6 m.
- De fondo: 3 m.

e) Altura máxima: 7m (PB+PA)

f) Ocupación:

Unidades locativas aisladas o apareadas: En los solares con área inferior a 500 m² y superior a 1.000 m², regirán los siguientes parámetros:

	FOS SS	FOS	FOS V	FOT
ST < 500	30	30	40	60
ST > 1.000	20	20	60	40

En los solares con área intermedia, los factores de ocupación se obtendrán de la interpolación de los anteriores valores.

g) Salientes: hasta 2m. en área edificandi y en un 35% de la superficie de la fachada.

h) Índice de ponderación (Decreto 3870): 0 (Cero)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23 00:00:00</u>	Artículo 223.24
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18 00:00:00</u>	Artículo 17
<u>Dto.Jta.Dep. 3978/2017 de 2017-11-27 00:00:00</u>	Artículo 2
<u>Dto.Jta.Dep. 4108/2025 de 2025-04-22 00:00:00</u>	Artículo 2
<u>Dto.Jta.Dep. 4110/2025 de 2025-06-03 00:00:00</u>	Artículo 1

Artículo D.251

Subzona 4.3.1 Microcentralidades Aparicio Saravia.

a) Límites: Comprende los solares que se encuentran ubicados en las intersecciones (polos) de la Avenida Aparicio Saravia con:

Proyección de Avenida Rubens
Proyección de Avda. Leonardo Da Vinci,
Proyección de Avenida Elías Regules,
Proyección de Calle Federico García Lorca,
Avenida San Pablo y
Avenida Pedragosa Sierra.

Las microcentralidades Aparicio Saravia podrán ser objeto de "Operaciones Territoriales Concertadas" (OTC) de realización optativa, iniciadas por la Administración o por los emprendedores privados.

b) Normas especiales: Para hacer uso de los parámetros correspondientes a esta zona, los edificios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

b1) Que el límite catastral de los predios sea colindante en forma continua con la Avda. Aparicio Saravia y que se desarrolle en una superficie máxima de 3 (tres) hectáreas a cada lado de la vía que define la microcentralidad.

b2) Disponerse de manera que puedan proyectarse normalmente en el 100% de su desarrollo de fachada al espacio público central.

b3) Estar incluidos en su totalidad dentro de un radio de 150 m medido a partir del punto de intersección del límite de propiedad sobre Aparicio Saravia y el eje de la calle transversal o su proyección.

b4) No se admiten Viviendas en Subsuelos a excepción de la Portería.

b5) Las proyectos que conformen las microcentralidades podrán ser objeto de ajustes, cuando los mismos superen los parámetros autorizados deberán ser remitidos, con opinión favorable de la Administración a la Junta Departamental, requiriéndose para la anuencia una Mayoría otorgada por los 3/5 de votos del total de sus integrantes. (Decreto [3857/09](#) del 17 de Noviembre de 2009).

c) Dimensiones mínimas de predios por bloque:

- 6000 m2 sin frente mínimo.

- En Microcentralidad "Proyección de Avenida Rubens": 5000 m2 sin frente mínimo.

d) Retiros mínimos:

- Frontales: Para Altura 55m: 10m
- Bilaterales: 12 m mínimo, promedio de 2/7 de la altura.
- De fondo: Para Altura 55m: 20m

Distancia entre bloques: 3/7 de la altura de edificación debiendo adoptarse la medida a partir de la construcción de Mayor altura

e) Altura:

- 55m (PB + 16 PA).
- En Microcentralidad "Proyección de Avenida Rubens": 18m (PB + 5PA)

f) Ocupación:

F.O.SS: 70%

FOS: 70%

FOS PA: 30% (a partir de los 9 m)

F.O.T.:300%

F.O.S.V: 20%

Las unidades locativas aisladas se rigen por la norma general de ocupación de la zona 4.1.2 Barrio Jardín Aparicio Saravia.

g) Salientes: hasta 2 m sobre retiros y un 35% de la superficie de fachada. No se admiten cuerpos salientes sobre retiro.

h) Índice de ponderación (Decreto 3870): 1 (Uno)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Listado de fuentes asociadas al artículo

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23</u>	Artículo 223.26
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18</u>	Artículo 17
<u>Dto.Jta.Dep. 4098/2024 de 2024-06-04</u>	

Artículo D.253

Subzona 4.4 Calles con retiros especiales.

Rigen en ellas los parámetros de las subzonas en que estén incluidas, excepto los retiros frontales que son los siguientes:

a) con retiro frontal de 8m

Avenida San Pablo: desde Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta Avenida Louis Pasteur (antes Circunvalación).

Avenida Louis Pasteur (antes Circunvalación): desde Avenida San Pablo hasta Calle Gabriela Mistral.

Calle Gabriela Mistral: desde Avenida Circunvalación hasta Calle Las Madreselvas.

Avenida Dr. Elías Regules: desde Rambla Costanera Lorenzo Batlle Pacheco hasta Avenida Gral. Aparicio Saravia rodeando la manzana 1803.

Avenida Paso de la Cadena: desde Calle Isabel de Castilla hasta Avenida Gral. Aparicio Saravia.

Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó): desde Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta Bulevar Gral. José G. Artigas.

b) Con retiro frontal de 10m

Rambla Costanera Lorenzo Batlle Pacheco: desde Avenida Gral. Aparicio Saravia hasta Avenida Dr. Elías Regules.

Avenida Gral. Aparicio Saravia: desde Avenida Cachimba del Rey (antes Calle Tacuarembó) hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco.

Avenida Miguel Ángel: desde Avenida Dr. Elías Regules hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco

Listado de fuentes asociadas al artículo

Fuente	Observaciones
<u>Dto.Jta.Dep. 3718 de 1997-12-23</u>	Artículo 223.28
<u>Dto.Jta.Dep. 3912/2012 de 2012-12-18</u>	Artículo 17
<u>Dto.Jta.Dep. 3974/2017 de 2017-10-03</u>	