



Decreto 3889

Modificar el tamaño de letra:



DECRETO N° 3889

LIBRO DE SESIONES XLVII TOMO VI Diario 77 Fojas 25809/83

13 de diciembre de 2011 – Junta Departamental de Maldonado

Artículo 1º) Sustitúyense los Artículos 302 al 317, ambos inclusive, del Decreto Departamental N° 3718/97, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

TITULO II - HOTELERIA Y AFINES

CAPITULO I - ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

Artículo 302º) Ámbito de aplicación. El presente capítulo se refiere a la construcción de nuevos establecimientos de hospedaje, a la incorporación a Hotelería de edifi-
destinados originariamente a otros fines y a la ampliación y reforma de establecimientos de hospedaje existentes en el Departamento de Maldonado.-

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente normativa, las zonas en la que la normativa específica no permite la localización de establecimientos de hospede-
en particular en el Sector Punta del Este, Sub-zona 1.1.2. Residencial y Sector 2 José Ignacio, Sub-zona. 2.1.2..

Las Residencias de Alta Rotatividad se regirán por la normativa específica que las regulan.

Artículo 303º) Alojamiento no Turísticos. Quedan excluidos del ámbito de aplicación del presente, los alojamientos que, cumpliendo con las características definidas
este cuerpo reglamentario, se encuadren dentro de alguna de las siguientes excepciones:

- Los alojamientos con habitaciones múltiples cuando su actividad esté encuadrada en la categoría de pensionados, que se encuentran regulados por
disposiciones legales y reglamentarias del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (Decreto 264/992 de 12 de junio de 1992).
- Cuando el alojamiento en habitaciones múltiples, sea brindado por entidades públicas o privadas con fines sociales aun cuando dicho alojamiento sea
contraprestación económica;
- Los alojamientos que compartan su uso con oficinas, talleres, o cualquier otra actividad ajena al turismo, y
- Los alojamientos que estén creados, dirigidos y administrados por grupos sociales, religiosos, gremiales o de cualquier otra índole cuyo uso y goce
destinado exclusivamente para sus miembros.

Los que se regirán por los parámetros generales de la zona donde se implanten.

Artículo 304º) Clasificación. Los establecimientos de hospedaje que comprende el presente capítulo se clasifican en: Hotel (H), Apart-Hotel (AH), Hostelerías (HS) y Mot-
(M) (de acuerdo a la clasificación del Decreto 384/97 del Ministerio de Turismo), Hostales (HL), Albergues y Hostels (HL) (de acuerdo al Decreto 498/06 del Ministerio
Turismo y Deporte), Hostelerías, Paradores y Pensiones.

Los hoteles condominio o condoteles se definen como los emprendimientos de hospedaje desarrollados por una empresa promotora, que construya y venda las unidades

bajo el régimen de propiedad horizontal definidas en las Leyes 10751 de 25 de junio de 1946 y 17292 de 25 de enero de 2001. Todas las unidades deberán contar con un mínimo con un ambiente de 20 metros cuadrados, constituido por dormitorio y baño privado. Los adquirentes, luego de recibir las unidades, cederán el uso y/o usufructo las mismas por un periodo no menor a 10 años, para que se desarrolle la actividad hotelera. La empresa que desarrolle los servicios turísticos de hospedaje podrá coincidir o no con la persona jurídica de la empresa promotora. La administración controlará anualmente el cumplimiento del compromiso de operación del proyecto. En caso de incumplimiento perderá la condición de establecimiento de hospedaje y deberán regularizar la situación del inmueble con los requisitos que la normativa exija, incluyendo el pago de las tasas, impuestos y retornos correspondientes.

Dichos establecimientos se categorizarán de acuerdo a sus dimensiones y a los servicios que presten en:

CATEGORÍA CLASE DE Alojamiento APLICABLE

*****	Hotel (H) Apart-Hotel (AH) Hostería (HS)
****	Hotel, Apart-Hotel, Hostería
***	Hotel, Apart-Hotel, Hostería, Motel (M)
**	Hotel, Apart-Hotel, Hostería, Motel
*	Hotel, Apart-Hotel, Hostería, Motel
	Hostales, Hostels, Hosteles (todos: HL) Albergues, Hosterías
	Pensiones

Los paradores o moteles deberán cumplir con las condiciones exigidas para las categorías de tres, dos o una estrella, deberán estar fuera de las áreas urbanas, contiguas a rutas de importancia o a lugares turísticos relevantes. Deberán contar con entrada independiente desde el exterior a cada habitación, compuesta por dormitorio, cuarto de baño privado y garaje o cochera.

A efectos de la correspondencia entre la actual categorización y la anterior, se determina que: la categorización 5 estrellas corresponde a Lujo y las categorizaciones 4 estrellas corresponden a 1ª Categoría.-

Artículo 305º) Ampliaciones y reformas. En aquellos casos en que el edificio existente no se pudiera adecuar totalmente al presente Capítulo, se seguirá el criterio de autorizar nuevas obras, siempre que se ajusten a él y mejoren la condición del edificio con respecto al mismo. Estos casos serán motivo de consulta previa.

Por resolución fundada, en cada caso particular, la Administración podrá admitir el aumento de los parámetros de edificación FOS, FOT, y Altura en hasta un 20% manteniéndose los retiros reglamentarios para las nuevas obras; con comunicación a la Junta Departamental; cuando se superen dichos parámetros, el trámite será motivo de denuncia expresa de la Junta Departamental.

Artículo 306º) Presentación. La presentación deberá documentar:

- Categoría del establecimiento (de acuerdo con las disposiciones nacionales y departamentales en la materia).
- Dimensionado de las habitaciones a incorporar y de las áreas comunes correspondientes..
- Porcentaje de áreas comunes respecto al área total de habitaciones.

Artículo 307º) Parámetros. Los edificios destinados a establecimientos de hospedaje se registrarán por los parámetros generales de edificación

Las normas específicas de cada zona podrán determinar parámetros especiales, tanto de edificación como de uso con destino hotelero.

Hoteles, Hoteles Condominio, Apart hotel, hosterías, moteles, hostales, albergues y pensiones podrán optar por los parámetros que se indican en el Artículo 308.

La altura máxima podrá ser superada en hasta un 20%, con excepción de la altura máxima para la tipología de bloque alto, en cualquier zona en que esta sea permitida.

Artículo 308º) Parámetros opcionales.

a) **Límites:** Áreas urbanas y suburbanas del departamento.

b) **Superficie mínima del predio:** 2000 m²

c) **Retiros:**

Frontales: 2/7 de la altura con un mínimo de 4m. prevalecen los RF propios de las vías que enfrentan cuando estos son mayores.

Retiros laterales y de fondo: 2/7 de la altura con un mínimo de 4m.

d) **Altura máxima:** 9m (PB + 2PA)

e) **Ocupación:**

FOS SS – 35%
FOS PB – 35%
FOS PA – 20%
FOS V – 50%
FOT – 75%

f) **Índice de ponderación.** Decreto 3870, 0 (cero)

Artículo 309º) Estacionamientos. Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o garaje en razón de una por cada dos habitaciones, a los efectos las suites computaran como una habitación.-

Podrán ubicarse en área de retiro frontal estacionamientos de cortesía.

El estacionamiento se puede organizar de forma que para retirar un vehículo se deban mover otros.

En el caso de ampliaciones que no cuenten con estacionamientos en cantidad suficiente la Dirección de Control Edilicio podrá exigir la cantidad mínima estacionamientos que se estime conveniente.

Artículo 310º) Basamento. Cuando se utilicen los parámetros correspondientes a bloque alto de 55 m de altura o más podrá construirse un basamento de hasta 9 m altura con 4m de retiro lateral y de fondo, excediendo el perímetro definido por la circunferencia de 42,50m de diámetro, solo para locales destinadas a servicios.

Artículo 311º) Destino. Los edificios destinados a hotel que se construyan con los parámetros definidos en los artículos precedentes, deberán mantener su destino por lapso no menor a 10 años.

Todo cambio de destino estará condicionado al cumplimiento de las normas que rijan para el nuevo destino propuesto.

Artículo 312º) Establecimientos de interés turístico. Los hoteles que se implanten en áreas de interés turístico y que cumplan con los siguientes requisitos adicionales:

- Ser de las categorías cinco, cuatro o tres estrellas, con 100% de baños privados, de 4m.c. (mínimo).
- Incrementar en un 100% las áreas de relación establecidas: salas de reunión, comedores y similares.
- Prestar especial atención al tratamiento de los espacios exteriores, instalaciones deportivas, jardinería y forestación.

Podrán optar por los parámetros especiales que para cada sector se determine. .

Artículo 313º) Áreas de interés turístico. Se consideran las que se enuncian a continuación a los efectos del artículo precedente. Se podrán definir áreas con parámetros especiales, con anuencia de la Junta Departamental.

1º) Sector La Barra, Manantiales, excepto las localidades: El Tesoro

y Balneario Buenos Aires.

2º) Sector José Ignacio, excepto Sub-zona 2.1.2, en la Sub-zona 2.1.1 se podrán

construir en terrenos mayores de 800 metros cuadrados y deberán ajustarse a los

parámetros específicos de la Sub-zona

3º) Sector 3 Balneario de la región Maldonado-Punta del Este .

4º) Sub-zona 3.1.1.

3.1.4.

3.5

5º) En las áreas comprendidas:

a) entre las calles San Remo desde Avda del Mar hasta calle San Sebastián, calle San Sebastián desde calle San Remo hasta Rambla Lorenzo Batlle, Rambla Lorenzo B desde calle San Sebastián hasta Avda. del Mar y Avda. del Mar desde Rambla Lorenzo Batlle hasta calle San Remo.

b) el área comprendida entre la Avda Cannes desde Rambla Lorenzo Batlle hasta Avda. Douville desde calle Cannes hasta calle Viña del Mar, calle Viña del Mar desde A Douville hasta calle Brighton, calle Brighton desde Viña del Mar hasta calle Norderney, calle Norderney desde calle Brighton hasta calle Pizzorno Scarone, calle Pizz Scarone desde calle Norderney hasta calle Viña del Mar, calle Viña del Mar desde Pizzorno Scarone hasta calle Valparaíso, calle Valparaíso

desde Viña del Mar hasta Rambla Lorenzo Battle y Rambla Lorenzo Battle desde calle Valparaíso hasta Avda. Cannes.-

Podrán optar por la tipología de bloque medio, siempre que el predio sea mayor a 4000 m² con un FOS de 30%, FOT de 200% y 28 m de altura total máxima, manteniéndose los retiros del sector.

Artículo 314º) Hoteles de cinco y cuatro estrellas. En caso de hoteles de las categorías cinco y cuatro estrellas los parámetros de edificación podrán ser motivo de consulta previa.

Se podrán admitir, por resolución fundada de la Administración aumentar en hasta un 20% los valores para los parámetros de FOS, FOSS, FOT y altura, a excepción de la altura máxima para la tipología de bloque alto en cualquier zona en la que ella sea permitida, con comunicación a la Junta Departamental. Cuando se superen dichos parámetros la aprobación de la consulta será motivo de anuencia expresa de la Junta Departamental.

Para los hoteles de las categorías cinco y cuatro estrellas se admiten establecimientos con menos de diez habitaciones, con alojamiento, servicios e instalaciones excepcionales y personalizadas, del tipo "hotel boutique", "hotel desing" o similares.

Artículo 315º) Establecimientos turísticos rurales. Los establecimientos turísticos rurales con hospedaje se categorizarán según las categorías generales establecidas y podrán quedar comprendidos en:

- Hotel de Campo
- Estancia Turística
- Posada de Campo

(de acuerdo a la clasificación del Decreto 371/002 del Ministerio de Turismo).

a) Condiciones generales:

La actividad de los establecimientos turísticos rurales es un complemento de las actividades básicas del sector.

Las propuestas se presentarán en régimen de consulta previa a efectos de verificar que no impliquen riesgos de agresión o transformación del entorno productivo o natural, de no implicar transformación de la categoría del suelo donde se implanten, no requerirán anuencia de la Junta Departamental.

Para los aspectos no previstos en este artículo, serán de aplicación las disposiciones generales del Decreto N°3718 de 23 de diciembre de 1997, concordadas y modificativas.

b) Superficies mínimas:

En todos los casos deberá contar con una superficie exclusiva para el desarrollo del establecimiento turístico independientemente de la propia superficie agrícola, ganadero, forestal, agroindustrial o con entorno natural preservado, en que se inserta. Para los Hoteles de Campo ésta no será inferior a 5 Hectáreas y en la Posada de Campo no será inferior a 5 Hectáreas.

Si el establecimiento turístico se instala en un conjunto de viviendas, en el marco de la Ordenanza de Clubes de Campo (Decreto N°3382 de 27 de octubre de 1978, concordadas y modificativas) o similares, la superficie propia no será inferior a 5 Hectáreas o 3 Hectáreas, según se trate de Hotel de Campo o Posada de Campo, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones del citado Decreto.

c) Ocupación:

- FOS: 5% de la superficie exclusiva, para Hotel de Campo y Posada de Campo,
- FOS: 1% de la superficie total para las Estancias Turísticas.
- Superficie máxima por planta: 1.500 m².
- Desarrollo máximo de fachada: 50 m

d) Altura máxima: 9 m (PB + 2PA). En cubiertas inclinadas la altura máxima se mide en el promedio de alturas.

Artículo 316º) Entrada. La entrada principal para pasajeros podrá ser cubierta pudiendo llegar hasta el límite del predio con la zona de vereda, con un ancho máximo de 5 metros.

Artículo 317º) Habilitación. La habilitación de servicios, ya se trate de edificios nuevos, ampliaciones o reformas, contemplará además de los aspectos de higiene preceptuado en el presente Decreto respecto a equipamiento, terminaciones e instalaciones. Dicha habilitación será por un lapso de cinco años luego de lo cual deberá renovarse.-

Normas Especiales

1º) Hasta la aprobación de las normativas de usos y edificación para el área involucrada en el Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Avenida Aparicio Saravia, no será de aplicación las previsiones de los artículos precedentes. Dicho Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra delimitado por la siguiente poligonal: desde la intersección Boulevard Artigas y Avda. Aiguá, continúa por

Avda. Aiguá hacia el este hasta el cruce de ésta con el extremo final de la Avda. Aparicio Saravia. Desde allí continúa por continuación Avda. Aiguá hasta la intersección con Calle 15. Desde esta intersección, continúa una línea que se interna en el humedal del Arroyo hasta el eje del cauce mismo. El centro del cauce define el límite este y es el polígono de las urbanizaciones de la costa del Arroyo Maldonado que son el Barrio El Tesoro y la Localidad de La Barra. Siguiendo el cauce, el límite llega hasta desembocadura en el mar. Desde este punto el polígono está definido por la línea de costa prolongándose por la playa hasta la altura de la Avda. Dr. Elías Regules. Por mencionada avenida continúa en dirección norte – noroeste por más de 400 mts. hasta la intersección con la calle Eugene Delacroix. De ahí atraviesa un terreno para encontrar la traza de la calle Gabriela Mistral. Por esta calle continúa hacia el oeste hasta encontrarse con la Avda. Dr. Luis Pasteur rodeando al Golf por el norte hasta Avda. San Pablo. Por Avda. San Pablo hasta la intersección con Isabel de Castilla. Por Isabel de Castilla hacia el oeste continúa hasta la rotonda ubicada en la intersección Avda. Paso de la Cadena y Avda. William Shakespeare. Por W. Shakespeare el límite va hasta Calderón de la Barca. Por esta calle se dirige hacia el oeste - sudoeste aproximadamente 100mts. hasta Boulevard Artigas y por esta cierra el Polígono.-

2º) Fijase como índice de ponderación en aplicación del Dto. 3870, Retorno por mayor valor Inmobiliario, 0 (cero), para obras que se presenten al amparo de esta norma hasta el 30 de junio de 2015.

Artículo 2º) Pase a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.

[Comité Latinoamericano Parlamentos Municipales](#) - [Universidad del Este](#) - [Nomenclatura](#) - [Contactos](#) - [WebMail](#)

Junta Departamental de Maldonado 18 de Julio 547 y Manuel Ledesma Tel. 42 22 35 30 - FAX. 42 22 84 68 Maldonado - Uruguay