



## Decreto n° 3885

Modificar el tamaño de letra:



### DECRETO N° 3885 - 2011

LIBRO DE SESIONES XLVII. TOMO V. Maldonado, 6 de setiembre de 2011.

**VISTO:** lo informado por las Comisiones de Obras Públicas y Legislación que este Cuerpo comparte,

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

*1º) Modifícase el Capítulo II – Sector 2 Maldonado (Arts. 189 al 201 inclusive) del Texto Ordenado de Normas de Edificación – Decreto 3718/97), el que quedará redactado de la siguiente manera:*

#### CAPITULO II – SECTOR 2 MALDONADO

##### Artículo 189º) Límites y divisiones.

El Sector Maldonado esta constituido por los predios comprendidos dentro de los límites:  
**Ñangapire** entre Dr. Rivero y Avda... España.  
**Avda. Roosevelt** entre Avda. España y Avda. José Joaquín de Viana,  
**Avda. José Joaquín de Viana** entre Avda Roosevelt y Rep. Dominicana, ambas aceras,  
**Avda. Roosevelt** entre Avda. José Joaquín de Viana y Avda. Acuña de Figueroa,  
**Avda. Acuña de Figueroa** entre Avda. Roosevelt y Burnett,  
**Burnett** entre Avda. Acuña de Figueroa y Santa Teresa,  
**Democracia** entre Santa Teresa y Cachimba del Rey,  
**Cachimba del Rey** entre Democracia y Br.Artigas,  
**Tacuarembó** entre Br. Artigas y Avda. Aparicio Saravia,  
**Avda. Aparicio Saravia** entre Tacuarembó y Calle 3 (Borde Fraccionamiento San Fernando),  
**Calle 3** (Borde Fraccionamiento San Fernando) entre Avda. Aparicio Saravia y Avda. Aiguá,  
**Avda. Aiguá** hasta el límite del área suburbana por el Este  
**Límite del Area Urbana y suburbana** por el Este, el Norte y el Oeste hasta Miguel Benzo,  
**Miguel Benzo** entre límite oeste y Wilson Amaral,  
**Wilson Amaral** entre Miguel Benzo y Acuario,  
**Gral. Leandro Gómez** entre Wilson Amaral y Lussich,  
**Límite Norte y Este** de las manzanas 1579 y 1877,  
**Ventura Alegre** entre Lavalleja y Las Dalias,  
**Las Dalias** entre Ventura Alegre e Ibirapitá, y  
**Elbio Rivero** entre Ibirapitá y Ñangapiré.

El Sector se divide en las siguientes zonas:

[Zona 2.1 Plaza](#)

[Zona 2.2 Casco Urbano](#)

[Zona 2.3 Barrio Jardín](#)

[Zona 2.4 Barrios](#)

[Zona 2.5 Avenidas](#)

Los Bloques Bajos o Medios que se construyan en las zonas enumeradas en el presente artículo deberán contar obligatoriamente y sin excepción con conexión a las redes públicas de saneamiento, agua potable y electricidad, siendo de cargo del gestionante los costos que dichas conexiones o ampliaciones de red signifiquen.-

##### Artículo 190º) Superficie y frente mínimo.

Los predios en que se implanten bloques deberán cumplir las siguientes superficies y frentes mínimos:

En la Zona 2.2: para bloques medios ..... FT = 15 m y ST = 500 m<sup>2</sup>

para bloques bajos ..... FT = 12 m y ST = 300 m<sup>2</sup>

En la Zona 2.3. y Subzona 2.5.1:

para bloques medios ..... FT = 30 m y ST = 1000 m<sup>2</sup>

para bloques bajos ..... FT = 14 m y ST = 450 m<sup>2</sup>

##### Artículo 191º) Programas múltiples.

Se admitirá la existencia de más de un programa arquitectónico. Para la utilización de los porcentajes de ocupación con destino a usos no residenciales en el Sector 2. Maldonado el área destinada

a usos no residenciales deberá superar el 60% de la ocupación del suelo.

**Artículo 192°) Tratamiento de retiros frontales.**

Las áreas no edificadas en retiro frontal y lateral en planta baja con destino comercial deberán integrarse arquitectónicamente con las áreas comerciales y librarse al uso público, ya sea como circulaciones abiertas o jardines, con el carácter de áreas comunes, prohibiéndose su uso como depósito.

**Artículo 193°) Alturas.**

En el Sector Maldonado las alturas se medirán respecto al Nivel Cero correspondiente al nivel de vereda en el punto medio del frente del predio, el que se calculará de acuerdo al capítulo de Aceras.

**Artículo 194°) Conservación del casco urbano.**

Se declara en Régimen Patrimonial las zonas Plaza y Casco. Créase el Consejo Especial Patrimonial (CEP) del Centro Histórico de Maldonado el que tendrá competencia sobre todos los bienes edificios, urbanos y naturales del área. Estará formado por representantes de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Cultura, el Municipio de Maldonado, la Junta Departamental de Maldonado, la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República y la Comisión Delegada de Maldonado de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, el Intendente podrá agregar otros integrantes. El consejo deberá considerar toda consulta de viabilidad y toda gestión de construcción en el área de su competencia previo a su consideración por la División de Control Edilicio, en el marco de los parámetros definidos en los artículos 197° y 198°, teniendo en cuenta los criterios definidos por la Comisión Departamental de Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Maldonado.

Podrá actuar en otras zonas del sector en el caso de bienes edificios de interés patrimonial.-

El consejo, una vez instalado, reglamentará su forma de funcionamiento, establecerá los criterios generales de actuación, los que serán sometidos a la consideración del Intendente, contará con un secretario ejecutivo, que actuará con voz pero sin voto.

**Artículo 195°) Figuras de protección patrimonial.**

Serán determinados por el Consejo Especial Patrimonial (CEP).

- a) Grado de protección patrimonial, según la protección que merezca el bien desde "sustitución deseable" hasta "protección integral",
- b) Bien de interés municipal, aquel que por sus características se configure como elemento de alto valor patrimonial, se establecerán las formas específicas para su protección particular.
- c) Inventario patrimonial: permite catalogación de bienes, así como recomendaciones de actuación.

**Artículo 196°) Salientes y cuerpos salientes.**

Se admitirán salientes de 2 m. en un 70% de las fachadas frontales y posteriores, no podrán ubicarse a menos de un metro del plano de la línea medianera. No se permitirán en las fachadas frontales que se alineen en el límite del terreno, sobre aceras, pasajes peatonales y espacios públicos, admitiéndose solamente salientes decorativas de no más de 25 cm. de profundidad.

**Artículo 197°) Zona 2.1 Plaza.**

- a) **Límites:** corresponde a las manzanas comprendidas por las calles Román Guerra, Ventura Alegre, José Dodera y Arturo Santana.
- b) **Normas especiales.** La alineación con las construcciones existentes, es obligatoria.
- c) **Solo se admiten bloques bajos.**
- d) **Retiros mínimos.** Frontales, no hay  
Fondo 5 m.
- e) **Altura máxima.** 13,60 m. (PB + 4PA) con gálibo a 45° en el último nivel.
- f) **Ocupación:**
  - FOS ..... 60%
  - FOS SS ..... 80%
  - FOT ..... 270%
- g) **Las áreas de planta baja y primer piso** destinadas a usos no residenciales podrán tener un FOS del 100%, el incremento no será tenido en cuenta a los efectos del cálculo total del FOT del resto del edificio.
- h) **Estacionamientos.** Uno por cada unidad locativa de vivienda o escritorio y uno como mínimo por cada 100 m2 o fracción de locales de otros usos.
- i) **Índice de ponderación** (Dto. 3870) 0 (Cero).

**Artículo 198°) Zona 2.2. Casco Urbano**

- a) **Límites.** Es el área comprendida en la poligonal, delimitada por las siguientes calles:  
**19 de Abril** desde 3 de Febrero hasta Román Bergalli,  
**Battle y Ordoñez** desde Román Bergalli hasta Avda. Lavalleja,  
**Avda. Lavalleja** desde Battle y Ordoñez hasta Solís,  
**Solís** desde Avda. Lavalleja hasta Treinta y Tres,  
**Treinta y Tres** desde Solís hasta Dodera,  
**Dodera** desde Treinta y Tres hasta 3 de Febrero, y  
**3 de Febrero** desde Dodera hasta 19 de Abril, exceptuando las manzanas comprendidas en la Zona 2.1. Plaza.
- b) **Normas especiales.** La alineación con las construcciones existentes, es obligatoria.
- c) **Se admiten bloques bajos y medios**
- d) **Retiros mínimos:** Frontales 4 m. en bloques medios  
De fondo: 5 m. en bloques bajos  
9 m. en bloques medios
- e) **Altura máxima:** 28 m. en bloques medios (PB+9PA) con gálibo a 45° en el último nivel.  
13,60 m. en bloques bajos (PB+4PA) con gálibo a 45° en el último nivel.
- f) **Ocupación:**
  - FOS ..... 50%
  - FOS SS ... 80%
  - FOT ..... 220% en bloque bajo  
480% en bloque medio
- g) **En planta baja y primer piso** destinado a usos no residenciales podrán tener un FOS del 100%, el incremento no será tenido en cuenta para el cálculo del FOT del resto del edificio.
- h) **Acondicionamiento de la zona de retiro frontal,** cuando no exista actividad comercial podrá ser delimitado con un cerco frontal.
- i) **Estacionamientos.** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m2. o fracción de locales de otros usos.
- j) **Índice de ponderación.** (Dto. 3870) 0 (Cero).

**Artículo 199°) Zona 2.3. Barrio Jardín.**

- a) **Límites:** Es el área comprendida entre las calles:  
**3 de Febrero** desde Dodera hasta Martiniano Chiossi,  
**Martiniano Chiossi** desde 3 de Febrero hasta Burnett,  
**Burnett** desde Martiniano Chiossi hasta Acuña de Figueroa,  
**Acuña de Figueroa** desde Burnett hasta Avda. Roosevelt,  
**Avda. Roosevelt** desde Acuña de Figueroa hasta Avda. José Joaquín de Viana.  
**Continuación Avda. José Joaquín De Viana** desde Rep. Dominicana hasta Avda. Roosevelt,  
**Avda. Roosevelt** desde continuación Avda. José Joaquín de Viana hasta Avda. España,  
**Avda. España** desde Roosevelt hasta Arturo Santana, donde se une con una faja correspondiente a predios frentistas a Avda. José Joaquín de Viana, que cuenta con una profundidad de 50 mts. a cada lado del eje de dicha Avenida y que va, por el lado Oeste, desde Arturo Santana hasta Avda. Juan Antonio Lavalleja y por el Este desde Avda. Juan Antonio Lavalleja hasta Treinta y Tres,  
**Treinta y Tres** desde dicha faja hasta José Dodera,  
**José Dodera** desde Treinta y Tres hasta Tres de Febrero.
- b) **Retiros mínimos:**
  - Frontales 4 m
  - De fondo 9 m en bloques medios y 5 m en bloques bajos
  - Bilaterales 2/7 de su altura, mínimo 3m.
- c) **Alturas máximas:** 28 m. bloques medios (PB + 9 PA) con gálibo a 45° en el último nivel.  
13,60 m bloques bajos (PB + 4PA) con gálibo a 45° en el último nivel.

- d) **Ocupación:**  
FOS ..... 50% en bloques bajos y 30 % en bloques medios  
FOS SS .. 70%  
FOSV ..... 20%  
FOT ..... 180% en bloque bajo y 290 % en bloque medio.
- e) **Estacionamientos.** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m2. o fracción de locales de otros usos.
- f) **Ocupación de retiros.** Podrán ser ocupados los retiros laterales desde la mitad del terreno hacia el fondo y el retiro de fondo con construcciones auxiliares hasta una superficie de 20 mts. cuadrados no pudiendo sobrepasar la altura de 3 mts. en los terrenos con frente por tres de sus lados solo se podrá ocupar el tercio central.
- g) **Índice de ponderación.** (Dto. 3870) 0 (Cero).

**Artículo 200°) Zona 2.4 Barrios**

**Subzona 2.4.1**

- a) **Límites:** Área definida por: Camino Lussich, Límites Sur de los fraccionamientos Villa Delia y La Fortuna, Calle Alberto Dutra, Calle Aguamarinas y sus predios frentistas, Calle Miguel Benzo, Calle Wilson Amaral, Avenida Gral. Leandro Gómez.
- b) **Retiros mínimos:**  
Frontales .... 4 m.  
Bilaterales .. 3 m. en predios con frente menor a 18 metros se podrá exonerar uno de los retiros laterales con construcciones de hasta 3 mts. de altura
- c) **Alturas máximas:** 7 m (PB + PA)
- d) **Ocupación:**  
FOS ..... 40%  
FOT ..... 80%  
FOS SS ... 60%  
FOSV ..... 40%
- e) **Estacionamientos:** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m2. o fracción de locales de otros usos.
- f) **Índice de ponderación** (Dto. 3870) 0 (Cero).
- g) **Ocupación de retiro lateral.** Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones de hasta 20 m2.

**Subzona 2.4.2**

- a) **Límites:** Áreas definidas por:  
Avda. José Joaquín de Viana, Calle Guavirá, Calle Arazá, Calle Ibirapitá, Dr. Elbio Rivero, Calle Ñangapiré y Avda. España.  
Avda. Aiguá, Calle 3 (Borde Fraccionamiento San Fernando), Avda Aparicio Saravia, Calle Cachimba del Rey, Calle Tres de Febrero y Calle 19 de Abril.  
Antonio Lussich, Calle Aguamarina y sus predios frentistas, Antonio Lussich, Calle Vicenza y su prolongación y Benito Nardone

- b) **Retiros mínimos:**  
Frontales 4 m. Se admite construcción de pérgola.

- c) **Altura máxima:**  
7 m (PB + PA)

- d) **Ocupación:**  
FOS ..... 50%  
FOS SS .... 70%  
FOT ..... 100%  
FOSV ..... 30%

- e) **Estacionamientos.** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m2. o fracción de locales de otros usos. Podrán ocupar área de retiro frontal sin techo.
- f) **Índice de ponderación.** (Dto. 3870) 0 (Cero).

**Subzona 2.4.3**

- a) **Límites:** Resto no comprendido en otras áreas.
- b) **Retiros mínimos:**  
Frontales 4 m. Se admite construcción de pérgola.
- c) **Alturas máximas:**  
9 m (PB + 2 PA)
- d) **Ocupación:**  
FOS ..... 70 %  
FOS SS ..... 80%  
FOT ..... 150%  
FOSV ..... 20%
- e) **Estacionamientos.** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m2. o fracción de locales de otros usos. Podrán ocupar área de retiro frontal sin techo.
- f) **Índice de ponderación.** (Dto. 3870) 0 (Cero).

**Artículo 201°) Zona 2.5 Avenidas**

**Subzona 2.5.1 Principales**

- a) **Límites.** Comprende las manzanas frentistas a:  
**Antonio Lussich** entre Juan Antonio Lavalleja y Luis Alberto de Herrera.  
**Wilson Ferreira Aldunate** entre Juan Antonio Lavalleja y Luis Alberto de Herrera.
- b) **Retiros mínimos:**  
Frontales 4 m  
De fondo 9 m en bloques medios y 5 m en bloques bajos  
Bilaterales 2/7 de su altura, mínimo 3 m
- c) **Alturas máximas:**  
28 m en bloques medios (PB + 9PA) con gálibo a 45° en el último nivel.  
13,60 m bloques bajos (PB + 4PA) con gálibo a 45° en el último nivel.
- d) **Ocupación:**  
FOS ..... 50%  
FOS SS ..... 70%  
FOS V ..... 20%  
FOT ..... 180% en bloque bajo y 290 % en bloque medio.
- e) **Estacionamientos:** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m2 o fracción de locales de otros usos.
- f) **Ocupación de retiros.** Podrán ser ocupados los retiros laterales desde la mitad del terreno hacia el fondo y el retiro de fondo con construcciones auxiliares hasta una superficie de 20 m2 no pudiendo sobrepasar la altura de 3 m, en los terrenos con frentes por tres de sus lados solo se podrá ocupar el tercio central.
- g) **Índice de ponderación.** (Dto. 3870) 0,4 (Cero con cuatro).

**Subzona 2.5.2. Secundarias.**

- a) **Límites.** Comprende las manzanas frentista a:

**Camino de los Gauchos** entre Av. Aiguá y Fco. Martínez,  
**Francisco Martínez** entre camino de los Gauchos y Boulevard Artigas,  
**Gral. Leandro Gómez** entre Wilson Amaral y Cno. Lussich,  
**Aiguá** entre 19 de abril y Límite entre los padrones 2502 y 24529.  
**Battle y Ordóñez** entre Juan Antonio Lavalleja y Julio Sosa.

b) **Retiros mínimos.**

Frontales 4 m

De fondo 5 m

Bilaterales 4m, podrán ser ocupados en planta baja para usos no residenciales.

c) **Alturas máximas:**

13,60 m (PB + 4 PA)

d) **Ocupación:**

FOS ..... 50%

FOS SS .... 80%

FOT ..... 250%

FOSV ..... 30%

El área de Planta Baja destinada a usos no residenciales, podrá tener un FOS máximo de 80%. El incremento resultante con respecto a la norma de la subzona no será tenido en cuenta a los efectos del cálculo del FOT del resto del edificio.

e) **Estacionamientos.** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m2. o fracción de locales de otros usos.

f) **Índice de ponderación.** (Dto. 3870) 0,4 (Cero con cuatro).

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

*Andrés de León*

*Nelly Pietracaprina*

*Presidente*

*Secretaría General*

[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**