

# TONE 2011

## INTRODUCCION

*El presente Texto Ordenado, en su versión 2011, reúne la normativa vigente en el Departamento de Maldonado, en materia de Edificación y Contralor de Construcciones, debiéndose señalar que existe un cuerpo normativo específicamente dirigido a regular las Instalaciones Sanitarias, (Decreto 3855 del 3 de noviembre de 2009), cuyo texto se agrega.*

*Se recopilan e insertan los conceptos vertidos por los Decretos que se detallan: 3717, 3731, 3733, 3756, 3796, 3797, 3813, 3853, 3856, 3857, 3858, 3859, 3861, 3872, y 3876.*

*Se anexa el Decreto 3870 (refiere al retorno por mayor valor inmobiliario y otros conceptos relacionados con el mismo), asimismo se incorpora la Ordenanza específica de Clubes de Campo, Decreto 3382 del 27 de octubre de 1978,*

*Cumpliendo el mandato del artículo 351 del Decreto 3718 del 23 de diciembre de 1997 y para mayor claridad, la Intendencia Municipal de Maldonado al elaborar el presente texto, unificó todas las disposiciones vigentes en materia de permisos de construcción, intercalando las normas aprobadas por la Junta Departamental y las respectivas reglamentaciones aprobadas por la Intendencia.*

*Las normas identificadas exclusivamente con número de artículo, corresponden a la Ordenanza General de Construcciones. Cuando las mismas hubieran sufrido modificaciones, el origen de las mismas se aclara al pie del artículo modificado.*

*Por su parte las normas de rango reglamentario, emanadas de Resoluciones del Ejecutivo Comunal, están impresas en letra cursiva e identificadas con una letra "R", que precede al número del artículo reglamentado. En todos estos casos el origen de cada norma se especifica al pie de la misma.*

*Es intención de la Administración mantener permanentemente actualizado este texto, incorporando todas las nuevas disposiciones y modificaciones que se aprueben y difundiendo las mismas mediante publicaciones periódicas del Texto Ordenado y poniéndolo a disposición de los usuarios a través de medios informáticos.*

*En Anexo 1 (página 180) se transcribió el Decreto 3870 "Retorno por mayor valor", en Anexo 2 (página 183) luce el Decreto 3455 "Viviendas de Construcción no tradicional", en Anexo 3 (página 185) el Decreto 3382 "relativo a "Club de Campo" y en página 190 figura la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias, Decreto 3855.*

Mayo, 2011

# TEXTO ORDENADO DE NORMAS DE EDIFICACION EDICION 2011

## SECCION I - DISPOSICIONES GENERALES.

### *TITULO I - NORMAS DEL TRAMITE ADMINISTRATIVO*

#### **CAPÍTULO I - NORMAS DE PRESENTACION**

**Artículo 1º) - Permiso previo.-** Están sujetos a permiso previo todos los actos de edificación, sean de construcción nueva, de intervención en edificios existentes o de demolición y de todas las obras reguladas en esta Ordenanza.

**Artículo 2º) - Alcance.-** Están comprendidas en esta norma todas las propiedades ubicadas en las zonas urbanas y suburbanas.- En el área rural, están alcanzadas todas las obras que se realicen al sur de la Ruta Nacional No.9 ó en la franja de 50 mts. a ambos lados de las Rutas Nacionales, Caminos Departamentales o Vecinales y toda otra área que a juicio del Ejecutivo Municipal correspondiera.- Igualmente estarán alcanzadas por esta norma, todas las construcciones rurales que no estén específicamente destinadas a viviendas del propietario o personal del establecimiento o depósitos o instalaciones de uso interno.

**Artículo 3º) - Actos comunicables.-** No se requiere tramitación de permiso para: reconstrucción de azoteas, reparación de revoques, pisos, revestimientos, cambios de aberturas toda vez que no se alteren sus dimensiones y en general, para aquellos trabajos que no modifiquen la volumetría ni la morfología de los edificios.- Estas actuaciones, dada su escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas a la Dirección de Control Edificio, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de dejar constancia de su realización y posibilitar eventuales controles ulteriores.

**Artículo 4º) - Solicitud.-** Toda comunicación y solicitud de permiso deberá ser realizada por el propietario del predio o persona autorizada, por escrito, en la forma y con los requisitos que se establezcan en la reglamentación y los instructivos que dicte la Dirección de Control Edificio. En ellos deberá asegurarse la celeridad, simplicidad y economía del trámite y evitarse la exigencia de formalismo o recaudo innecesario o arbitrario.

**R4 Solicitud de Permiso.-** *La solicitud de permiso de construcción se deberá presentar en el formulario previsto a esos efectos, con todos sus datos completos, acompañado de la siguiente documentación:*

- a) Certificado notarial de propiedad. El peticionante que no tenga la calidad de propietario del bien en que se proyectan las obras, deberá acreditar título o derecho en que se funda su gestión.*
  - b) Autorización de los copropietarios (si es una propiedad horizontal).*
  - c) Carta poder (si se designó un apoderado para representar al propietario).*
  - d) Constitución y representación de la sociedad (si el propietario es una persona jurídica).*
  - e) Planilla de contribución inmobiliaria (sólo para exhibirla).*
  - f) Fundamentación de las solicitudes de excepción a las normas vigentes, si las hubiera.*
- (Art. 1º Resolución 2418/998 del 7/8/98)*

**Artículo 5º) - Objeto.-** El objeto del permiso es comprobar, por parte de las oficinas técnicas competentes, que la obra que se pretende realizar se adecua a la normativa vigente. Para ello, las solicitudes deberán acompañarse del correspondiente Proyecto Técnico.

**Artículo 6º) - Fusión previa. -** Cuando las obras a realizar ocupen varios predios se deberá tramitar previamente la unificación de ellos en la Dirección de Catastro Nacional y Municipal.

**Artículo 7º) - Zonificación.-** Si la edificación tiene como destino un comercio o una industria, se deberá consultar previamente ante la Dirección correspondiente si la ubicación es viable de acuerdo a las normas vigentes de Zonificación Industrial y Comercial.- La aprobación del permiso de construcción en ningún caso supondrá la autorización para instalarse o funcionar en ese giro, lo que deberá gestionarse por trámite totalmente independiente.

**Artículo 7.1. ) -Protección ambiental.-** *Todas las obras que se realicen para construir áreas urbanas (urbanizaciones, parques, infraestructuras), edificios, jardines, equipamientos deportivos o cualquier otra construcción, deberán respetar el funcionamiento de los sistemas naturales, especialmente las cuencas y las costas.*

*La Intendencia no otorgará permisos a obras en la faja de protección costera, que de acuerdo al Código de Aguas requieran autorización del Gobierno Nacional, hasta que los gestionantes agreguen al expediente dicho permiso.*

*Tampoco se otorgarán permisos a las obras que requieran Autorización Ambiental Previa, hasta que los gestionantes agreguen al expediente una copia del estudio de impacto ambiental presentado ante el MVOTMA y copia de la Autorización Ambiental Previa.*

*La Intendencia no queda obligada por estas autorizaciones y esta facultada para denegar los permisos solicitados si los proyectos no se ajustan a las normas municipales.*

*Toda obra frentista a las costas y las ubicadas entre éstas y la calle más próxima a ellas deberán presentarse en consulta previa, adjuntando los antecedentes dominiales que acrediten efectivamente la propiedad privada del predio.*

*El Ejecutivo Comunal queda facultado para solicitar toda la información necesaria para evaluar los proyectos que puedan causar impacto ambiental negativo y para negar su autorización si la propuesta no incluye medidas adecuadas de amortiguación de las externalidades negativas del proyecto. (Art. 11 del Decreto 3733)*

**Artículo 8º) - Deudas impagas.-** Cuando sobre el inmueble a que se refiere la gestión, existiera una deuda u obligación para con el Municipio, se suspenderá el trámite hasta que el interesado cumpla su obligación u obtenga facilidades para su pago, salvo los casos de litigio administrativo o judicial pendiente de resolución o fallo.

**Artículo 9º) - Proyecto técnico.-** Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a las normas aplicables.- La reglamentación establecerá los documentos exigibles en cada caso y sus requisitos formales, quedando facultada la Dirección de Control Edificio para solicitar toda la documentación ampliatoria que requiera el estudio técnico.- La documentación técnica, una vez concedido el permiso, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

**R9.1 Proyecto Técnico.-** *Con cada solicitud de permiso de construcción se deberán presentar las siguientes láminas en polyester, con los detalles que se especifican en cada caso:*

- a) *Plano de ubicación: escala 1:1000 indicando:*
- 1. Número de padrón, manzana y localidad.*

2. *Región y subzona según la Ordenanza General de Construcciones.*
  3. *Medidas y área del terreno.*
  4. *Orientación.*
  5. *Nombre de calles.*
  6. *Números adjudicados a cada puerta si los hubiere.*
- b) *Plano de implantación: escala 1:200 indicando:*
1. *Afectaciones del predio acotadas.*
  2. *Emplazamiento de las construcciones.*
  3. *Cotas del polígono del terreno y del proyecto.*
  4. *Construcciones autorizadas, a construir, a regularizar y a reformar (con números de expedientes), graficadas en forma claramente diferenciada y con superficies totales, por nivel y superficie libre.*
  5. *Niveles naturales y proyectados.*
  6. *FOS SS - FOS PB - FOT - FOS V – FOS NNP en cuanto correspondan.*
  7. *Forestación existente, si correspondiera, diferenciando los pinos y ejemplares significativos de las demás especies. Pinos marítimos a plantar para cumplir con la densidad forestal mínima de un pino cada 75 m<sup>2</sup> de terreno (Decreto 3602).*
- c) *Plantas de cada nivel (incluyendo azotea, sala de máquinas y tanque de agua) a escala 1:50 ó 1:100 indicando:*
1. *Destino de locales de todo tipo y uso.*
  2. *Cotas parciales y totales.*
  3. *Escaleras: dimensionado, paso libre e iluminación, detalle a escala 1:20 de escaleras compensadas.*
  4. *Indicación detallada de salientes cerrados y balcones (con línea punteada).*
  5. *Ventilación en baños y cocinas.*
  6. *Area útil de los dormitorios en planta alta.*
  7. *Indicación de dimensiones y superficies de locales y patios, cuando sean de orden mínimo.*
  8. *Estacionamiento: acotado de cocheras y calles de circulación.*
  9. *Indicación del número de cada unidad en Propiedad Horizontal, coincidente con plano de señalamiento.*
  10. *Espesores de entresijos y muros.*
- d) *Cortes: escala 1:50 ó 1:100 indicando:*
1. *Alturas acotadas del edificio, de locales, de cercos y de taludes.*
  2. *Acotado y altura mínima de salientes sobre el nivel de referencia.*
  3. *En las zonas requeridas por la Ordenanza se trazará la recta de comparación y se acotarán los cortes respecto a ella.*
- e) *Todas las fachadas a vías públicas y peatonales (frentistas, laterales y de fondo): escala 1:50 ó 1:100 indicando:*
1. *Material de terminación o revestimiento y colores.*
  2. *En caso de edificios elevados, integrar al diseño: tanques de agua, cajas de máquinas de ascensores, salidas de escaleras, etc.*
- f) *Otros recaudos*  
*Corte longitudinal de piscina.*  
*Planos de señalamiento o mensura cuando se trate de propiedad horizontal o tiempo compartido.*
- (Art.2° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**R9.2 Proyecto en Consulta.-** *Se presentará completando el formulario correspondiente acompañado de un croquis explicativo de la propuesta.*

(Art.3° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

### **R9.3 Expresión Gráfica.-**

- a) Los planos se presentarán en copias polyester, dibujados prolijamente y con una expresión gráfica que permita la clara comprensión del proyecto.
- b) En cada plano se dibujará un rótulo en el extremo inferior derecho, donde figuren con letra de imprenta: el contenido del plano, escala, fecha y los nombres del propietario, técnico y constructor.
- c) Se usarán las siguientes convenciones para el dibujo de muros:
  1. Negro lleno: a construir
  2. Doble línea gruesa y espacio intermedio blanco: construcción existente
  3. Doble línea gruesa y espacio intermedio rayado inclinado: a demoler
- d) Las modificaciones en planos deben quedar salvadas por escrito.
- e) No se aceptarán recaudos gráficos inferiores al tamaño A4 (210 mm por 297 mm) exigiéndose a las láminas mayores que vengan dobladas de acuerdo a las normas UNIT de manera que no superen dicho tamaño y que su rótulo quede visible. Las carpetas que no cumplan estos requisitos, serán rechazadas.
- f) Cada lámina debe presentarse con timbres profesionales y firmadas por el propietario, el técnico y el constructor cuando corresponda.

(Art.5° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**Artículo 10º) -Técnico responsable.-** Todo trámite, sea de consulta o de permiso de construcción, deberá llevar necesariamente en su proyecto técnico la firma de un Arquitecto o Ingeniero Civil, con título universitario otorgado o revalidado en la República Oriental del Uruguay.- En caso que el proyectista y el director de obra sean dos técnicos diferentes se exigirá la firma de ambos, con la aclaración de sus respectivas responsabilidades.- Estarán exoneradas de este requisito las viviendas económicas construidas de acuerdo a los planos suministrados por la Intendencia, en terrenos ubicados en zona apta.- El técnico, sin perjuicio de las responsabilidades que incumben al propietario, será directamente responsable ante el Municipio de cualquier infracción a las disposiciones vigentes y a las resoluciones del expediente, que se cometa en la construcción o en su trámite.

Asimismo será particularmente responsable de:

- Realizar la presentación de la gestión de acuerdo a las normas vigentes.
- Hacer el seguimiento adecuado del trámite, notificándose y levantando las observaciones tiempo y forma.
- Dar comienzo a las obras sólo luego de contar con la carpeta de planos aprobados o el inicio anticipado de obras debidamente autorizado.
- Velar por que la ejecución de las obras se ajuste estrictamente al permiso aprobado y a las especificaciones de la presente Ordenanza y su reglamentación.
- Solicitar la inspección final cuando las obras estén terminadas y en condiciones de ser habilitado su uso.
- Acatar y hacer acatar todas las resoluciones y órdenes emanadas de autoridades y funcionarios municipales en el ejercicio de la policía de la edificación.

**Artículo 11º) - Constructor responsable.-** La Intendencia podrá exigir la firma de un constructor responsable, inscripto debidamente en D.G.I. y B.P.S., presentando los recaudos que justifiquen tal extremo. Podrá exonerar de dicho registro, la vivienda individual que no supere los noventa metros cuadrados y que justifique ser vivienda única.

**Artículo 12º) - Sanitaria.-** La presentación de los planos de las instalaciones sanitarias se hará en forma independiente de los de albañilería, autorizándose su presentación en fecha posterior.- Las gestiones deberán cumplir con los requisitos que establezca la reglamentación y llevar la firma del o los profesionales responsables del proyecto y/o dirección de obra y del técnico instalador sanitario. De todos los técnicos instaladores sanitarios y/o profesionales intervinientes deberán constatar el número de inscripción de D.G.I. y B.P.S., a tales efectos.

**R. 12 Proyecto de Sanitaria.-** Con cada solicitud de permiso de sanitaria se deberán presentar las siguientes láminas en polyester, con los detalles que se especifican en cada caso:

a) Planta de Ubicación a escala 1:100 e implantación a escala 1:200.

b) Plantas a escala 1:50 ó 1:100 donde se graficará:

1. Abastecimiento de agua fría desde la conexión con la red pública, cañería y equipos de bombeo, depósitos inferior y superior de reserva de agua.
2. Red de agua caliente.
3. Desagüe de las aguas servidas hasta su destino final (colector público, planta de tratamiento, etc.) primaria, secundaria y pluviales con sus correspondientes ventilaciones.
4. Cuando se deba abastecer una Planta Baja y más de 4 Plantas Altas o más de diez unidades locativas, se indicará:
  - Presiones disponibles en la red pública.
  - Normas adoptadas.
  - Presiones mínimas para los aparatos mas comprometidos, así como las informaciones técnicas que permitan evaluar el correcto funcionamiento de la instalación (cálculo hidráulico).
  - Dimensionado de tanques de agua.

c) Cortes a escala 1:100 ó 1:50 (el detalle de la fosa séptica será siempre a escala 1:50).  
(Art.4° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**Artículo 13º) - Registros.-** Para poder suscribir un proyecto, los arquitectos o ingenieros civiles, los constructores, las empresas de demolición y los técnicos instaladores sanitarios, deberán estar inscriptos en los registros respectivos, que llevará la Dirección de Control Edilicio y estar al día en el pago de la tasa anual, cuando ello corresponda.- La reglamentación establecerá los requisitos para la inscripción y eventualmente el número máximo de permisos que los registrados podrán tramitar simultáneamente.

**R13.1 Registro de profesionales.-** Podrán inscribirse en este registro los arquitectos o ingenieros civiles con título expedido o revalidado por la Universidad de la República u otras Universidades habilitadas por el Ministerio de Educación y Cultura.

Fijase como límite para estos profesionales, un número máximo de quince obras nuevas en ejecución simultánea. Se considerará obra en ejecución toda aquella que tenga permiso vigente y que no posea aún certificado de habilitación final.

(Art.6° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**R13.2 Registro de constructores.-** Podrán inscribirse en este registro:

a) Arquitectos o ingenieros civiles con título expedido o revalidado por la Universidad de la República u otras Universidades habilitadas.

b) Constructores egresados de la Universidad Técnica del Uruguay.

c) Personas jurídicas cuyo giro sea el de empresa constructora, las que designarán como representante responsable a un técnico que posea uno de los títulos enumerados precedentemente.

Se exonerará la firma de constructor en todas las obras nuevas de menos de 90 metros cuadrados. En obras entre 90 y 500 metros cuadrados que comprendan hasta una planta alta, podrán actuar como constructores responsables todos los inscriptos en el registro respectivo. Cuando la edificación a construir sea de más de 500 metros cuadrados y/o dos plantas altas, se requerirá que el representante técnico del constructor sea necesariamente un arquitecto o ingeniero civil.

En obras menores de 150 m<sup>2</sup> y que el BPS les otorgue mano de obra benévola o autoconstrucción se podrá exonerar la firma de constructor.(Art.7° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**R13.3 Registro de Empresas de Demolición.**- Podrán inscribirse en éste las personas físicas o jurídicas, debidamente inscriptas en la Dirección General Impositiva cuyo giro sea el de empresa de demolición.

Para la inscripción deberán designar un representante técnico, arquitecto o ingeniero civil, con título expedido o revalidado por la Universidad de la República u otras Universidades habilitadas. Este profesional será el responsable ante la Intendencia de la segura y correcta realización de los trabajos.

Las empresas constructoras podrán realizar demoliciones, únicamente cuando así lo requiera el respectivo proyecto de construcción en relación con ampliaciones o modificaciones de la misma.

(Art.8° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**R13.4 Responsabilidad técnica.**- Los arquitectos, ingenieros civiles y constructores egresados de UTU no podrán representar técnicamente a más de cinco empresas constructoras y/o de demolición en forma simultánea. La Intendencia los considerará vinculados a las mismas a partir de su firma en el registro respectivo y hasta tanto no manifiesten por escrito su desvinculación.

(Art.9° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**R13.5 Registro de Instaladores Sanitarios.**- Podrán inscribirse en este registro:

- a) Arquitectos o ingenieros civiles con título expedido o revalidado por la Universidad de la República u otras Universidades habilitadas.
- b) Instaladores sanitarios egresados de la Universidad Técnica del Uruguay.

En los siguientes casos, se exigirá que los proyectos estén refrendados necesariamente por un arquitecto o ingeniero y que los mismos estén debidamente explicitados:

- Cálculos hidráulicos.
- Detalles de plantas de tratamiento.
- Instalaciones sanitarias en urbanizaciones tipo country o clubes de campo.
- Instalaciones sanitarias en edificios industriales.

(Art.10° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**Artículo 14º) - Inicio anticipado.**- Al presentar la solicitud o en alguna etapa posterior al trámite, se podrá gestionar la autorización para iniciar las obras antes de que se expida el correspondiente permiso. En caso que el inicio anticipado sea autorizado, sólo se podrán realizar excavaciones o cimentaciones hasta el nivel del suelo del predio.- Los trabajos que se realicen, serán de cuenta y responsabilidad del gestionante y del técnico responsable, no teniendo derecho a reclamo alguno, si la resolución definitiva del permiso fuera denegatoria.

## **CAPITULO II - ESTUDIO TECNICO**

**Artículo 15º** ) - **Observaciones.**- En la Dirección de Control Edificio se analizará la propuesta y en caso que se detecte que la documentación está incompleta o que el proyecto técnico tiene deficiencias subsanables, se notificará por fax o telefónicamente al técnico, para que en un plazo de hasta quince días, según la entidad de las observaciones, proceda a subsanarlas. Este plazo podrá prorrogarse por una sola vez, previa solicitud del peticionante.

**Artículo 16º** ) - **Desistimiento.**- Transcurrido el plazo otorgado o la prórroga, si el técnico no hubiera contestado, se notificará al propietario concediéndole un nuevo plazo igual al anterior y apercibiéndolo que la no presentación del técnico en ese lapso, originará el archivo de las actuaciones por considerarse desistimiento de las mismas.

**Artículo 17º** ) - **Negligencia.**- La reiterada negligencia de los técnicos para levantar las observaciones a sus proyectos, será pasible de las sanciones previstas por esta Ordenanza y su reglamentación. Pudiendo incluso prohibirse el ingreso de solicitudes de permiso firmadas por técnicos que estén omisos.

**Artículo 18º** ) - **Levantamiento de observaciones.**- Las observaciones deberán ser levantadas necesariamente por el técnico responsable del proyecto. Por razones justificadas podrá delegar en otro profesional debidamente inscrito en el registro respectivo, hecho que se hará constar en el expediente.

**Artículo 19º** ) - **Informe técnico.**- Una vez completa la documentación y levantadas las observaciones, se emitirá el informe técnico con el correspondiente proyecto de resolución.

## **CAPITULO III - CONCESION DE PERMISOS**

**Artículo 20º** ) - **Autorización.**- Los permisos de construcción e instalaciones sanitarias, serán autorizadas cuando hayan cumplido con todos los requisitos exigidos en esta Ordenanza y su reglamentación y se hallan subsanado todas las observaciones técnicas o administrativas surgidas en la etapa de estudio del proyecto.-

**Artículo 21º** ) - **Excepciones.**- La Intendencia Municipal con informe favorable y fundado de las Oficinas Técnicas competentes, podrá autorizar permisos o gestiones de construcción que se aparten en puntos faltos de entidad de la presente Texto Ordenado de Normas de Edificación.-

Cuando la excepción se refiera a áreas, alturas o retiros, deberá ser debidamente fundamentada por el gestionante, contar con los informes técnicos respectivos, la opinión favorable del Sr. Intendente y pasar a la Junta Departamental, requiriéndose para la anuencia de este Organismo una mayoría otorgada por 3/5 de votos del total de sus integrantes. (Decreto 3857/09 del 17 de noviembre de 2009).

**Artículo 22º** ) - **Resolución.**- Habrá una resolución expresa del órgano competente, en la que se procederá a la concesión o denegación del permiso solicitado. Esta resolución se notificará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Actuación Administrativa.

*R.22.1 Delegación: Delégase en el Director General de Planeamiento Urbano y Territorial las atribuciones del Intendente , para resoluciones de trámites regulares de construcciones edilicias, instalaciones sanitarias y afines. (Art. 1º Resolución 05055/2010 del 23/07/2010).*



*R.22.2 **Subdelegación:** 1º Autorízase la Subdelegación de atribuciones en el Responsable de la Sudirección General de Planeamiento Urbano y Territorial. (Art. 2º Resolución 05055/2010 del 23/07/2010).*

*2º Autorízase la Subdelegación en el Jerarca de la División de Control Edificio para resolver trámites regulares de construcciones edilicias, instalaciones sanitarias y afines de construcciones de hasta dos plantas y cuya área construída no supere los trescientos metros cuadrados. (Art. 3º de la resolución 05055/2010 del 23/07/2010)*

**Artículo 23º) - Características constructivas.-** La Intendencia podrá denegar las solicitudes, cuando por sus características constructivas, forma, materiales, volumen o destino declarado o presuntivo, las obras no estén de acuerdo al carácter residencial, a la jerarquía o a los requerimientos urbanísticos de la zona donde se implantan.- Asimismo podrá paralizar los trabajos de una obra que hubiera sido autorizada, sin perjuicio de las medidas o sanciones que correspondan, si constatare en el proceso de ejecución de la misma, un cambio en cualquiera de los aspectos señalados anteriormente que contraviniese el carácter de la zona.

**Artículo 24º) - Carpeta de planos.-** Autorizada la ejecución de un proyecto por la Intendencia, se hará entrega al interesado de una carpeta de planos debidamente sellada previo pago de los derechos o recargos que le correspondan. Recién entonces podrá darse comienzo a las obras, no admitiéndose la ejecución de cimentaciones o excavaciones sin este requisito previo, salvo las obras que tengan autorizado el inicio anticipado.- La carpeta de planos aprobados se hallará en la obra durante toda la construcción. Si por razones especiales debieran ser retirados temporariamente, los mismos podrán sustituirse hasta por un máximo de 6 días corridos, por copias autenticadas por el técnico responsable, con el rótulo: "Es copia auténtica del Permiso de Construcción, No. ...." y la fecha en la que se realizó la sustitución transitoria.

**Artículo 25º) - Cartel de obra.-** Será obligatorio instalar y mantener por parte del gestionante en la obra, mientras dure la construcción, un cartel de por lo menos un metro cuadrado en el que figure:

- Número de expediente o permiso.
- Número de Resolución aprobatoria y fecha.
- Nombre del técnico y número de registro en la Intendencia.
- Nombre del constructor y número de registro en la Intendencia, cuando corresponda.

Se podrán colocar otros carteles en los que figuren colaboradores, asesores, promotores, vendedores, etc., quienes no podrán acompañar los nombres con títulos no válidos en el territorio nacional. Estos nombres no podrán estar destacados respecto al nombre del técnico y sus colaboradores, tanto por su tamaño, tipo de letra, color, características o ubicación dentro del cartel.

**Artículo 26º) - Vigencia.-** Los permisos para edificación tendrán vigencia en tanto se realice la acción amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

**Artículo 27º) - Supuestos de caducidad.-** Los permisos caducarán cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:-

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las acciones amparadas por los mismos en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución que lo autoriza.-
- b) Cuando dichas acciones fueran interrumpidas durante un período superior a seis meses.-
- c) Cuando habiéndose otorgado una prórroga anterior, no se cumpliera el plazo acordado. Las respuestas a las consultas caducarán cuando transcurran seis meses de la fecha de la resolución que las autoriza.

**Artículo 28º** ) - **Prórroga.**- En los supuestos a y b del artículo anterior se podrá solicitar prórroga de la vigencia del permiso otorgado, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá superar los seis meses.

**Artículo 29º** ) - **Caducidad.**- La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados, aumentados con la prórroga que hubiera sido concedida.

**Artículo 30º** ) - **Acciones posteriores.**- Las actuaciones que se realicen una vez operada la caducidad, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

**Artículo 31º** ) - **Reválida.**- Luego de operada la caducidad, para iniciar la construcción o reiniciarla, se deberá solicitar la rehabilitación del permiso caduco y abonar el 35% (treinta y cinco por ciento) de las tasas que le correspondan al proyecto. En todos los casos, esta actuación se considerará como nueva petición a los efectos de la fecha de presentación y régimen aplicable. La misma se otorgará cuando no hubiera cambiado la normativa o las circunstancias que motivaron su concesión.

**Artículo 32º** ) - **Modificaciones sustanciales.**- Luego de aprobado el permiso, si se decidiera introducir modificaciones que lo cambien sustancialmente o ampliaciones que superen el 20 % del área original, se exigirá la presentación de una nueva solicitud de permiso, no pudiéndose iniciar las obras hasta tanto no se cuente con la aprobación del mismo.- A los efectos del cobro de las tasas, la nueva solicitud se considerará como una reforma y ampliación del permiso aprobado inconcluso. Cuando se desista de un permiso vigente, presentándose uno nuevo que lo modifique sustancialmente, por el área ya presentada sólo se abonará el 35% (treinta y cinco por ciento) de las tasas correspondientes.

#### **CAPITULO IV - HABILITACION FINAL DE OBRAS**

**Artículo 33º** ) - **Objeto.**- La habilitación final tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o locales, previa constatación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que los permisos fueron concedidos y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.- Deberá ser solicitada por el técnico responsable de la dirección de obra, quien efectuará una declaración jurada en ese sentido.

**Artículo 34º** ) - **Prohibición de uso.**- Ningún edificio construido o ampliado con destino habitacional, comercial o industrial podrá ser utilizado sin antes haber sido concedida la habilitación final de obras correspondiente.

**Artículo 35º** ) - **Plazo para solicitud.**- Si se constatare la terminación de la obra, se procederá a notificar al técnico que debe solicitar el correspondiente certificado de habilitación final de obras, otorgándole en tal sentido un plazo de un mes. De no procederse en consecuencia en dicho plazo, la Intendencia dejará las debidas constancias en el expediente y pasará los antecedentes a la Dirección de Catastro Municipal a los fines del aforo pertinente, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan a técnico y propietario.

**Artículo 36º** ) - **Cese de responsabilidad.** - Cuando el técnico entienda que la obra ha sido terminada y se encuentre en condiciones de ser habilitada, deberá presentarse ante la Intendencia dando cuenta de tal situación y aclarando cual es el motivo por el cual no solicita el certificado de final de obras.- Asimismo, y a efectos de salvar su responsabilidad, hará saber al propietario de la obra que no podrá ocuparse el edificio hasta tanto no sea autorizada dicha ocupación por parte de la Intendencia, haciendo llegar un duplicado de dicha nota a la Dirección de Control Edilicio.

**Artículo 37º) - Habilitación parcial.-** Podrán concederse habilitaciones parciales a aquellos edificios en los cuales se hayan previsto locales comerciales o varias unidades habitacionales, siempre que la zona habilitada sea funcionalmente autónoma y quede totalmente aislada del resto de la obra, debiéndose adoptar en cada caso todas las medidas de seguridad que correspondan

**Artículo 38º) - Modificaciones de obra.-** Toda edificación, que cuente con permiso de construcción aprobado y se adecue en todo a la normativa vigente, podrá redistribuir su espacio interior y regularizarlo mediante planos de ajuste de obra, antes de solicitarse el certificado de habilitación final. Por este concepto no se abonarán, tasas ni recargos.

**Artículo 39º) - Ampliaciones de obra.-** Si se trata de ampliaciones al permiso original, éstas deberán también ser regularizadas antes de la tramitación del certificado de habilitación final de obras y no serán pasibles de sanciones o recargos siempre que las mismas respeten en un todo la presente Ordenanza y no superen el 20% del área del permiso original. Por el área que se agregue a la aprobada originariamente, se deberá abonar el complemento de las tasas que corresponda.

## **CAPITULO V - TASAS**

**Artículo 40º) - Categoría.-** La categoría de la vivienda o local se asignará en función del área total edificada, luego de concluidas las obras cuyo permiso se solicita, con las excepciones que se establecen en el artículo siguiente.

**Artículo 41º) - Fictos unitarios.-** Fíjense los siguientes fictos por metro cuadrado para la determinación del monto imponible en las solicitudes de permiso de edificación incluidas las obras sanitarias:-

### **I Viviendas individuales:**

<u>Categoría</u>	<u>Area</u>	<u>Ficto por m2.</u>
A) Económicas	hasta 100 m2.	\$ 487*
B) Medianas	entre 101 y 150 m2.	\$773*
C) Confortables	entre 151 y 200 m2.	\$ 965*
D) Suntuosas	entre 201 y 300 m2.	\$1.551*
E) Grandes residencias, incluida área de piscina		\$ 2.126*

### **II Bloques o conjunto de bloques:**

Se tipificarán como categoría B, excepto cuando haya una o más unidades que sobrepasen los cien metros cuadrados de área o posean más de dos baños, en cuyo caso se aplicará el ficto de categoría C a toda la obra.

### **III Edificios exclusivamente para industrias o comercios:**

A) Sencillos	hasta 100 m2.	\$385*
B) Medianos	entre 101 y 300 m2.	\$579*
C) Confortables	más de 301 m2.	\$773*
D) Hoteles, restaurantes y otros establecimientos gastronómicos		\$873*
E) Salas de espectáculos		\$965*

### **IV Conjuntos de locales comerciales:**

Se aplicarán los fictos precedentes según el área del conjunto.-

**V Otros:** Tinglados, galpones, demoliciones y canchas abiertas: \$194\*

\* **Tasas vigentes al 8/9/98 , ver valores actualizados**

**R.41.1 Tasas de Edificación.-** La categoría E “Grandes Residencias” comprende todas las viviendas con área superior a 300 m<sup>2</sup>.

Las piscinas se computarán siempre como área construida, a los efectos del área imponible, cualquiera sea la categoría de la vivienda.

(Art. 14° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**R.41.2 Tinglado o galpón.-** A los efectos de la liquidación de las tasas, sólo se considerarán tinglados o galpones las construcciones livianas conformadas por estructuras metálicas o de madera y cubiertas con chapas de fibrocemento, zinc, acero galvanizado o similares.

En las mismas no se admitirán cerramientos laterales en mampostería ni la colocación de puertas, portones o ventanas.

Tampoco se admitirá la subdivisión del espacio, ni la construcción de baños y/o cocinas en su interior.

Los casos no comprendidos en la definición precedente abonarán las tasas en función de lo que se establece en el apartado de edificios exclusivamente para industrias o comercios. (Art. 13° Resolución 2418/998 del 7/8/98)

**Artículo 42) Área imponible.-** Para viviendas, industrias y comercios el área imponible se obtendrá sumando el total de metros cuadrados a construir, ampliar y regularizar más la mitad del área a reformar.

**Artículo 43º) - Monto imponible.-** El valor ficto de la obra, surgirá de multiplicar el o las áreas imponibles por el o los fictos unitarios que correspondan. A ese monto se le agregará el valor de los tinglados, galpones, canchas abiertas y demoliciones a realizar, calculado como el producto de su área por el ficto unitario respectivo.

**Artículo 44º) - Alícuota.-** Por cada gestión de demolición, reforma, regularización, ampliación u obra nueva se practicará en el momento de presentación una única liquidación de tasas de edificación consistente en la aplicación de una alícuota del 4% (cuatro por ciento) sobre el monto imponible, calculado de acuerdo al artículo precedente.

**Artículo 45º) - Cambio de aberturas o techos.-** Cuando la reforma consista exclusivamente en sustitución de techos o en cambio, apertura o cierre de aberturas se cobrará:

- techos: \$ 194\* por cada 10 mts. cuadrados o fracción.

- aberturas: \$ 194\* por cada puerta, ventana o portón.

\* **Tasas vigentes al 8/9/98, ver valores actualizados**

**Artículo 46º) - Barreras.-** La ocupación de las aceras con barreras, abonará \$ 194 por cada 10 mts. de frente o fracción y por cada treinta días. Esta tasa se duplicará cuando la barrera ocupe parte de la calzada.

**Artículo 47º) - Consultas.-** Cuando se gestionen solicitudes en carácter de consulta referentes a la viabilidad de un proyecto de construcción, se abonará el 10% de las tasas de edificación como cuota parte del pago del permiso de construcción definitivo.

**Artículo 48º) - Viviendas económicas.-** Los trámites de construcción de viviendas económicas, cuya área no supere los noventa metros cuadrados y sean construidas de acuerdo con los planos tipo suministrados por la Intendencia, en un terreno ubicado en zona apta, estarán eximidos de todo tributo municipal, excepto el costo de los planos que fije el Ejecutivo Comunal.

**R.48 Valor de Planos.-** El juego de plano tipo para vivienda económica está fijado en \$ 182\* (ciento ochenta y dos pesos) – \* Tasas vigentes al 8/9/98, ver valores actualizados

**Artículo 49º) - Regularizaciones de sanitaria.-** Cuando se trate de regularizaciones exclusivamente de obras sanitarias, se cobrará por cada baño, cocina o servicio higiénico que se incorpore o modifique, el equivalente al ficto de un metro cuadrado de construcción de la categoría que corresponda a la vivienda o local.

**Artículo 50º ) - Conexión a colector.-** Por las conexiones a colector se cobrará, por cada unidad habitacional, una tasa única equivalente al ficto de un metro cuadrado de construcción de la categoría que corresponda a la vivienda o local.

**Artículo 51º) - Otros tributos.-** Al monto de tasas de edificación obtenido de acuerdo a los artículos precedentes, sólo se le agregará el valor del derecho de expedición y el 2% (dos por ciento) de timbre municipal.- Por estos actos gravados no se cobrará reposición de timbres y sellados, ni ningún otro tributo municipal.

**R.51 Valor del Derecho de Expedición.-** El valor del derecho de expedición está fijado en \$ 48\* (cuarenta y ocho pesos) –

*\* Tasas vigentes al 8/9/98, ver valores actualizados*

**Artículo 52º ) -Registro de constructores, empresas de demolición y sanitarios.-** Fíjase en \$ 965 (novecientos sesenta y cinco pesos) anuales el derecho de inscripción en el registro de constructores y empresas de demolición de la Intendencia Municipal y en \$ 385 (trescientos ochenta y cinco pesos) anuales el de instaladores sanitarios.

**Artículo 53º) - Actualización.-** Los valores de las tasas y fictos del presente capítulo son los vigentes desde el 01/09/98 y se actualizarán por la Intendencia Municipal en el mismo porcentaje que se incrementen los salarios de sus funcionarios y en las mismas oportunidades. (Valores fijados por las Res. 2827 y 2828 /998 del 8/9/98 con vigencia desde el 1/9/98 y hasta el 31/12/98)

## **CAPITULO VI SANCIONES**

**Artículo 54º) - A propietarios.-** El incumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza y su reglamentación, dará motivo a la aplicación de sanciones a los propietarios, equivalentes a recargos de tasas que podrán ser de hasta 10 veces el monto de las mismas según la gravedad de las infracciones“

*“ No se abonarán recargos de tasas por aquellas construcciones que se regularicen en cumplimiento de las reglamentaciones en vigencia y cuya antigüedad sea mayor a 10 años” (Decreto 3796/2005 del 29 de marzo de 2005).*

**Artículo 55º) - A Técnicos y Constructores.-** Las omisiones, infracciones o falsas declaraciones juradas de los técnicos, instaladores y constructores, podrán ser sancionadas con recargos equivalentes de hasta diez veces las tasas de construcción y con suspensión temporal de su actuación en el Municipio de hasta tres años según la gravedad de la falta, la que se anotará a sus efectos en los registros correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que correspondan.-

**R.55 Recargo de tasas.-** Cuando se presenten a regularizar la situación de inmuebles que tengan construcciones inapropiadas las tasas a cobrarse se incrementarán de acuerdo a la siguiente escala:

a) Construcciones cuya construcción se regulariza voluntariamente:

- 1) Edificación comenzada con cimentación realizada: una vez de recargo de tasas.
- 2) Edificación por encima de la cimentación sin haber realizado la losa de techos: dos veces de recargo de tasas.
- 3) Edificación realizada hasta la primera losa de techos: tres veces de recargo de tasas.

*Para la aplicación de los mencionados recargos se tomará en cuenta el tipo de obra de que se trata y por ende el porcentaje de obra realizada en función del volumen de aquélla.*

- 4) Obras en proceso de terminación: cuatro veces de recargo de tasas.*
  - 5) Obras terminadas: cinco veces de recargo de tasas. (ver art. 54)*
  - 6) Cuando la obra a regularizar no respeta la Ordenanza General de Construcciones, además de lo que corresponde de acuerdo a los numerales anteriores, se aplicará un recargo adicional de hasta cinco veces las tasas según la gravedad de la situación.*
- b) Cuando se trate de obras en construcción detectadas por la Administración, sin haber presentado planos o con permiso caduco, se aplicarán los recargos que correspondan de acuerdo a la tabla precedente más un adicional de dos veces las tasas.*
- c) En las modificaciones constatadas en la inspección final con respecto al permiso autorizado, que no hayan sido regularizadas previamente con planos conforme a obra, se aplicarán: al técnico hasta cuatro veces de recargo sobre las tasas correspondientes al área locativa en la cual se detectaron las modificaciones, más un adicional de tres veces si las alteraciones no respetan la Ordenanza.*
- d) Obras autorizadas sin carpeta de planos autorizados en la obra, sin cartel de obra o con un cartel que no se ajuste a la Ordenanza. Se aplicará: al propietario, al técnico y al constructor una multa de dos Unidades Reajustables a cada uno.*
- e) Regularizaciones de instalaciones sanitarias o cañerías tapadas sin haber solicitado las inspecciones parciales correspondientes: se aplicarán dos veces y media las tasas. Los recargos se aplicarán sobre las tasas calculadas de acuerdo a lo establecido para regularizaciones de sanitaria. (Art.12° Resolución 2418/998 del 7/8/98)*

**Artículo 56º) - Reincidencia.-** La reincidencia se considerará circunstancia especialmente agravante de la responsabilidad, respecto de los constructores, instaladores sanitarios y técnicos de las obras.

**Artículo 57º ) -Cálculo de recargos.-** Los recargos serán notificados al interesado y se abonarán al valor de las tasas vigentes el día en que se realice el pago.

**Artículo 58º) - Sanciones impagas.-** Las sanciones impagas se incluirán en el recibo de Contribución Inmobiliaria del padrón respectivo y estarán sujetas al recargo por mora que se aplique a ese tributo.

**Artículo 59º ) - Defectos de construcción.-** Cuando en las obras se detecten defectos o vicios de construcción que impliquen riesgo, podrá disponerse su reconstrucción, apuntalamiento o adopción de medidas de seguridad con cargo al gestionante, recurriendo si es necesario a la fuerza pública, sin perjuicio de las sanciones indicadas en artículos precedentes.

**Artículo 60º) - Detención de la obra.-** Si la construcción no está autorizada, no se ajusta al proyecto aprobado o si se constatare la infracción a cualquiera de las disposiciones de la Ordenanza o a las resoluciones del expediente, se dispondrá la detención de las obras.- Asimismo se podrán paralizar los trabajos de una obra que hubiere sido autorizada, si se constatare en el proceso de ejecución de la misma un cambio en las características constructivas, forma, materiales, volumen o destino declarado o presuntivo que contraviniese el carácter urbanístico de la zona.

**Artículo 61º) - Detención no acatada.-** Si la detención de obras no fuera acatada, se aplicarán al propietario los recargos máximos de tasas, sin perjuicio de la intervención policial u otros procedimientos que se entiendan pertinentes y que podrán llegar hasta la demolición

de la obra en infracción, la que será dispuesta por el Ejecutivo Comunal y ejecutada por los servicios respectivos, sin perjuicio de los recursos administrativos a que hubiere lugar.- En caso que eso suceda el técnico también será sancionado, a menos que dentro de las setenta y dos horas de producido el desacato, se presente en la Dirección de Control Edilicio dejando constancia en el expediente de tal situación.

**Artículo 62º) - Impuesto a la edificación inapropiada.-** El impuesto a la Edificación Inapropiada se configura cuando existen construcciones en inmuebles ubicados en las zonas urbanas y suburbanas de las ciudades, villas, pueblos y centros poblados, que se hubieren construido sin permiso municipal o, de cualquier forma, se encuentren en contravención a la Ordenanza General de Construcciones, modificativas y complementarias.- La cuantía del impuesto será de un quinto anual y acumulativo del monto del impuesto de Contribución Inmobiliaria y se cobrará conjuntamente con el referido tributo. Constituyen también edificación inapropiada, aquellas obras en construcción iniciadas y posteriormente detenidas por un plazo mayor de seis meses.- Para estos casos, la cuantía del impuesto no será inferior al doble de lo que le hubiera correspondido abonar a ese padrón por concepto de impuesto al baldío. El cese del tributo se realizará de oficio, cuando se regularice la situación de la construcción.- Previo a la aplicación de este gravamen, se incorporarán las mejoras en situación irregular a los efectos de calcular el nuevo aforo.

## **TITULO II - HIGIENE DE LA VIVIENDA**

### **CAPITULO I - APLICACION DE LAS NORMAS**

**Artículo 63º) - Construcciones nuevas.-** Los edificios que se construyan deberán ceñirse estrictamente a las condiciones de esta Ordenanza.

**Artículo 64º) - Reformas y ampliaciones.-** Queda prohibida toda obra de reforma, refacción o ampliación que aumente las deficiencias, que con respecto a esta Ordenanza puedan presentar las construcciones existentes.



## **CAPITULO II - EXIGENCIAS DE ILUMINACION Y AIREACION**

**Artículo 65º) - Patios y patiecillos.-** Se consideran patios, los utilizables para la iluminación y ventilación de los locales de habitación, tales como: dormitorios, comedores, y lugares de estar y de trabajo.- Se consideran patiecillos o pozos de aire y luz, los utilizables para la iluminación y aireación de cocinas, baños, escaleras, depósitos y todos aquellos locales no habitables. Los patios o patiecillos no podrán ocuparse con ninguna construcción o elemento mecánico de carácter permanente o temporal que altere o impida la libre función de ventilación y aireación de dichas áreas.-

**Artículo 66º) - Dimensiones mínimas.-** Las dimensiones mínimas de los patios y pozos de aire y luz, estarán determinadas por las siguientes fórmulas:

- siendo:  $S_m$  = superficie mínima;

$L_m$  = lado mínimo;

$a$  = altura del patio o patiecillo medida desde el piso del local más bajo a ventilar e iluminar, hasta el pretil inclusive.

Patios:  $S_m = 3a / 2$

$L_m = (a / 10) + 2$  cuando "a" sea menor o igual a 20mts.

y  $L_m = a / 5$  cuando "a" sea mayor de 20 mts.

Patiecillos:  $S_m = 3a / 4$

$L_m = (a / 20) + 1.50$  cuando "a" sea menor o igual a 20mts.

y  $L_m = a / 8$  cuando "a" sea mayor de 20 mts.

Las superficies y anchos establecidos precedentemente, deberán tener dichas medidas como mínimo en toda la altura en que sirven para ventilar e iluminar los locales.

**Artículo 67º) - Determinación de la altura.-** Cuando los lados sean de diferentes alturas, "a" será el promedio de las dos alturas mayores, siempre que el lado más alto sea inferior a un cuarto del perímetro del patio. En caso contrario, "a" será la mayor altura.

**Artículo 68º) - Distancia a la medianera.-** La distancia mínima de una abertura a una medianera será de tres metros.

**Artículo 69º) - Divisorias.-** Los edificios que total o parcialmente se construyan separados de las divisorias, deberán distar de ésta un metro como mínimo, no pudiendo tener aberturas a estos espacios.

**Artículo 70º) - Patios contiguos.-** Cuando los patios de dos o más casas contiguas, se correspondan formando un sólo espacio libre y siempre que la altura de los muros divisorios de la planta baja no exceda de 3 mts., contados desde el patio que tenga el nivel más alto, se determinará la superficie haciendo abstracción de los muros divisorios.- En este caso, la superficie en conjunto de los patios será igual a una vez y media de la que correspondería si se tratase de un sólo edificio.- La permanencia de esta circunstancia de comunidad, se hará asegurar por convenio entre los propietarios, por escritura pública con la intervención de la autoridad municipal, constituyéndose una servidumbre recíproca.

**Artículo 71º) - Prohibición.-** Las áreas y lados mínimos de los patios y patiecillos no podrán ser disminuidos por nuevas construcciones.- Sólo se admitirán las siguientes excepciones:-

- a) División con muros o tabiques de hasta 2,20 mts. de altura desde el piso del patio, cuando las áreas y lados mínimos resultantes, fueren superiores a los que corresponden para una sola planta.-
- b) Escaleras de un ancho de 55 cms., siempre que sean sin contrahuella y con barandas caladas.-
- c) Salientes de losas y antepechos, siempre que no excedan de 10 cms. del plomo de los muros del patio y la colocación de las cañerías de instalaciones sanitarias.

**Artículo 72º) - Superficie de los vanos.-** Todos los locales de habitación y trabajo, deberán recibir aire y luz directamente de las calles, patios u otros espacios libres por medio de ventanas o puertas, cuyas superficies no sean inferiores a  $1/10$  (un décimo) del área de los pisos respectivos.- Cuando estos locales reciban aire y luz directa a través de logias, pórticos, porches, etc., las superficies de los vanos serán de  $1/6$  de la superficie del piso del local que sirvan. La profundidad de las logias, pórticos, porches, no podrá exceder de la altura de los mismos.

Se exceptúan los locales secundarios tales como: despensas, toilettes (sin inodoros ni orinales), vestuarios, armarios, pequeños depósitos y cualquier otro local semejante y de reducidas dimensiones.

**Artículo 73º) - Locales de habitación.-** Los locales de habitación no podrán tener sus vanos de aire y luz con sus antepechos por encima de 1,50 mts.. Se prohíbe la iluminación y ventilación por claraboyas o banderolas para dichos locales.- Todos los locales que puedan considerarse habitables por sus dimensiones y ubicación, deberán estar iluminados y aireados en las condiciones mínimas que se exige para los locales habitables.

**Artículo 74º) - Cocinas.-** Las cocinas, kitchenettes y muebles cocina deberán tener una ventana cuya superficie no sea inferior a los 40 dm<sup>2</sup>.- Podrán ventilarse las cocinas por conductos de 30 x 30 cms. ó 20 x 20 cms. si tienen circulación de aire forzada, disponiéndose un ducto por cada cocina.- Es posible también utilizar un ducto principal, exclusivo para ventilación de cocinas, que a modo de colector, reciba los conductos individuales de cada cocina. La longitud vertical de un conducto individual antes de conectarse al colector común será de 2,40 mts.. La sección de este ducto colector común será de 30 x 60 cms. ó 20 x 40 cms. si tiene circulación de aire forzada. Se exigirán 5 renovaciones del volumen de aire por hora.

**Artículo 75º) - Baños.-** La ventilación individual de baños por conducto será como mínimo de 20 x 20 cms.. Luego de un recorrido vertical individual de 2,40 mts., se podrá conectar a un colector, exclusivo para la ventilación de baños, común de 20 x 40 cms., siempre que su extremo superior sea abierto en sus cuatro lados, tenga la misma área del ducto y sobrepase 1,20 mts. la azotea más alta, en una zona circular de radio 2,50 mts.. En el caso de azoteas transitables dicha altura será de 2 mts. como mínimo.- Cuando se trate de baños colectivos, la superficie del ducto deberá incrementarse proporcionalmente al número de inodoros o duchas. Los ductos que se organicen adosados a muros medianeros, a inmuebles de mayor altura que los levantados en los predios vecinos, podrán mantenerse abiertos en el lado correspondiente al muro medianero. En este caso se organizará igualmente en la azotea del inmueble en cuestión, el trozo de ducto por encima del nivel de su azotea establecido en las características precedentes.- Los ductos de cañerías sanitarias deberán tener un área mínima de 50 dm<sup>2</sup>. y un lado mínimo de 60 cms.. En caso de ser utilizada para la ventilación de los locales, deberá ser aumentada su sección manteniendo los 50 dm<sup>2</sup>. libres de la sección de cañerías.

**Artículo 76º) - Ductos horizontales.-** Los baños y cocinas pueden ser ventilados por ductos horizontales, con pendientes menores de 30º, de las secciones indicadas hasta un desarrollo de 1,50 mts. Pudiéndose incrementar hasta 6 mts. si cuentan con ventilación forzada de cinco renovaciones del volumen de aire por hora.

**Artículo 77º) - Ventanas.-** Todas las ventanas deberán ser móviles por lo menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie mínima del vano requerido por el local. Las ventanas de las cocinas y baños serán totalmente móviles en su superficie mínima.

### **CAPITULO III - EXIGENCIAS SOBRE LOCALES**

**Artículo 78º) - Superficies mínimas.-** La superficie edificada mínima, incluyendo muros divisorios y muros exteriores, será:

- unidades habitacionales: 32 m2.
- galerías comerciales: el 40% del área destinada a locales deberá estar formada por unidades de 28 m2., el 30% de 14m2. y el 30% restante de 7 m2., con un ancho mínimo de 2.50 mts.
- locales destinados a escritorios: 28 m2.

**Artículo 79º) - Locales destinados a habitación.-** Toda vivienda deberá tener como mínimo un ambiente de doce metros cuadrados, cuyos lados no podrán ser inferiores de 2,80 mts.- Si una vivienda tuviera una sola habitación destinada a dormitorio, ésta no podrá tener ningún lado menor de 2,50 mts. ni ser su área inferior a 10 m2.

En el caso de más de una habitación destinada a dormitorio, una de ellas cumplirá con el requisito anterior y las restantes no podrán tener ningún lado menor de 2 mts., ni su área ser inferior a 7 m2. ; excepto cuando existan más de dos habitaciones destinadas a dormitorio, en cuyo caso una de ellas podrá tener un lado no menor de 1,80 mts. y un área mínima de 6 m2.

Los restantes locales destinados a habitación tendrán no menos de 2 mts. de lado en cualquier dirección.- La altura mínima de estos locales será de 2,40 mts.

**Artículo 80º) - Cocinas.-** Las cocinas serán obligatorias en toda casa habitación y su altura mínima será 2.20 mts. Cuando forme un local aislado de los demás locales deberá tener 4 m2. de superficie mínima y 1.60 mts. de lado mínimo en cualquier sentido.- Cuando uno de los lados esté abierto totalmente hacia otro ambiente habitable, podrá tener hasta un mínimo de 3 mts. cuadrados con un lado mínimo de 1.40 mts.

En caso de que la unidad de habitación se proyecte con mueble cocina, éste podrá estar comprendido en un espacio cuya superficie mínima sea de 1.50 m2. y un lado mínimo de 60 cms. y siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Uno de sus lados mayores se abrirá totalmente a otro ambiente de modo que asegure una aireación efectiva.
- b) Ventile al exterior o tenga un ducto destinado exclusivamente a la cocina.

**Artículo 81º) - Baños.-** El cuarto de baño será obligatorio en toda casa habitación y deberá tener instalado lavabo, ducha e inodoro. Sus dimensiones mínimas serán: altura de 2,20 mts., lado mínimo 1.20 mts. y superficie 3 m2.- Si en una vivienda hubiera más de un cuarto de baño con dichas instalaciones, podrá admitirse otro con 2 m2. de superficie mínima y un metro de lado mínimo.

Otros locales con instalación de lavabo e inodoro o lavabo y ducha o ducha e inodoro, podrán tener un área mínima de 1,40 mts. cuadrados y un lado mínimo de un metro, con la altura mínima de 2,20 m.

**Artículo 82º) - Corredores, pasajes y galerías.-** En cualquier tipo de edificio los ambientes secundarios como halls, corredores y en general los locales destinados a tránsito, tendrán 2,20 mts. de altura mínima.- El ancho mínimo será:

- corredores, pasillos o circulaciones interiores: un metro.-
- vestíbulos o pasajes de entrada de casas unifamiliares: 1,20 mts.-
- circulaciones horizontales comunes en casas colectivas: 1,20 mts. hasta cuatro apartamentos y 1,40 mts. más de cuatro apartamentos.

Las puertas de uso común que se coloquen en cualquier parte del desarrollo de corredores o galerías, de edificios multiresidenciales, deberán tener un ancho mínimo de: 90 cms. para corredores de 1,20 mts. de ancho y 1,05 mts. para corredores de mayor ancho.

Los pasajes, corredores y galerías, estarán iluminados cada 15 mts. como máximo, por medio de patio o caja de escalera bien iluminada.

**Artículo 83º) - Escritorios y conjuntos comerciales.-** En todas las galerías comerciales y escritorios, el lado mínimo de los locales se fija en 2,50 mts.- La altura mínima de los locales comerciales será de 3 mts. y la de los escritorios u oficinas de 2,40 mts.

Los edificios destinados a estos fines deberán tener servicios higiénicos. Estos podrán estar dispuestos a razón de uno por cada unidad locativa o agrupados en baterías, a razón de una por sexo y por cada piso, como mínimo, debiendo disponerse en cada una de un inodoro y un lavatorio cada tres locales a los que sirvan.- Cuando se trate de baños individuales para cada local, aquellos tendrán una superficie mínima de 1,20 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 80 cms. y la altura mínima de 2,20 mts.

**Artículo 84º) - Altura de locales.-** Las alturas establecidas en los artículos precedentes serán promediales para locales con techos inclinados, con una medida mínima de 2 mts. para pendientes menores de 45 grados y 1,50 mts. para pendientes mayores.

**Artículo 85º) - Locales gastronómicos o de esparcimiento.-** Los locales comerciales destinados a confiterías, bares, restaurantes, boites, salas de entretenimientos u otro destino similar, deberán contar con un servicio higiénico para cada sexo, con instalaciones de dos lavatorios y dos inodoros para cada uno de ellos como mínimo. La Dirección de Control Edilicio dado el carácter o volumen del local comercial de que se trate, podrá exigir la cantidad y tipo de aparatos que estime conveniente.

**Artículo 86º) - Muros.-** Los muros separativos entre unidades, incluidos los exteriores, cuando sean macizos o cuando estén formados por piezas que aseguren un porcentaje de huecos menor del 40% deberán tener un espesor mínimo de:

- 20 cms. en las unidades de propiedad horizontal o propiedad común.
- 15 cms. en locales comerciales

En los restantes casos el espesor mínimo será:

- 25 cms. en las unidades de propiedad horizontal o propiedad común.
- 20 cms. en locales comerciales.-

**Artículo 87º) - Entrepisos.-** Para los entrepisos separativos de unidades en propiedad horizontal o régimen común, se exigirán 20 cms. en caso de ser macizos o 25 cms. en el caso de que tengan elementos huecos.- Los entrepisos y techados de los edificios en propiedad horizontal deberán construirse con material incombustible.-

**Artículo 88º) - Ángulos entre muros.-** Los ángulos que formen paramentos interiores de las habitaciones, no podrán ser menores de 80 grados. Los muros que formen los ángulos menores, se ajustarán a las condiciones requeridas por medio de un chaflán cuyo ancho no sea menor de 30 cms.

**Artículo 89º) - Escaleras.-** Se ajustarán a las siguientes disposiciones:-

a) Las escaleras dispondrán de protecciones que ofrezcan seguridad de circulación a sus usuarios.

b) Las escaleras deberán tener sus escalones con huellas y contrahuellas determinadas por la siguiente fórmula:  $2a+b = 64$  cms., siendo "a" la altura de cada escalón o contrahuella y "b" la huella (sin sumar el vuelo o saliente).-

c) La altura de las contrahuellas no podrá sobrepasar los 18,6 cms..

d) En las casas colectivas las escaleras tendrán por lo menos un descanso intermedio por cada piso que salven, el que se ubicará como máximo cada 16 contrahuellas. Las huellas de los descansos serán por lo menos del triple de cada escalón.

e) El paso o altura libre de las escaleras en todo su recorrido, no será inferior a 2,10 mts..

f) El ancho mínimo de las escaleras, será:

- para casas unifamiliares: 90 cms.

- casas colectivas sin ascensor: 120 cms.
- casas colectivas con ascensor: 100 cms.

**g)** Las escaleras secundarias y las que sirvan solamente a un local habitable podrán tener un ancho mínimo de 70 cms. y escalones con huella no menor de 24 cms. y contrahuella no mayor de 20 cms..

**h)** Las escaleras que sirvan a altillos, sótanos, despensas, salas de máquina, accesos de azoteas, depósitos, miradores, etc., podrán tener escalones con huellas y contrahuellas de 20 cms. y un ancho mínimo de 55 cms. cuando se hallen entre muros.

**i)** Las huellas sobre la línea de giro trazada a 50 cms. del limón menor, tendrán el ancho mínimo que indica la fórmula del literal b. El ancho mínimo del escalón en el limón, no será inferior a 15 cms.. El proyecto de estas escaleras será acompañado de un detalle a escala 1/20.

**j)** Se podrán construir escaleras caracol para acceder a altillos, depósitos y otros ambientes secundarios con un ancho mínimo de 55 cms. Como escalera principal en vivienda, deberá tener 90 cms. de ancho, un limón de 15 cms. y a 55 cms. del borde interior de la misma, deberá cumplir con lo establecido en los literales b y c del presente artículo.

**k)** Las escaleras a la "marinera" sólo podrán usarse para salvar el desnivel entre azoteas o accesos a azoteas no transitables.

**l)** En edificios colectivos sin servicio de ascensor se prohíben las escaleras curvas, poligonales, compensadas, etc., admitiéndose únicamente escaleras de tramos rectos. Puede suprimirse todo tipo de iluminación natural en las escaleras, si se mantiene sobre el último tramo de las escaleras colectivas, una superficie real de iluminación permanente de un metro cuadrado.

**m)** Los edificios de habitación colectiva o escritorios, desarrollados en altura y que cuenten con servicios de ascensores ajustados a las normas vigentes, podrán disponer de escaleras (aisladas con muros y puertas corta fuego) iluminadas artificialmente.

**n)** A las escaleras de casas particulares les bastará con estar en contacto con un local bien iluminado.

## **CAPITULO IV - INSTALACIONES REQUERIDAS**

**Artículo 90º) - Estacionamiento.-** Todos los edificios que se construyan en el Departamento y que se destinen a cualquier forma de vivienda colectiva, deberán disponer en el predio en que se emplacen, de áreas de estacionamiento o garaje según los parámetros correspondientes.

Los estacionamientos se clasificarán en dos tipos:

- Tipo A: de 2,50 x 5,00 m y
- Tipo B: de 2,25 x 4,50 m

Cada edificio deberá disponer de por lo menos un 50% de los estacionamientos del Tipo A con calles de circulación de 6 m. Cuando las calles de circulación sirvan exclusivamente a lugares tipo B, podrán tener 5 m.

Todos los vehículos tendrán acceso directo a las calles de circulación, admitiéndose lugares "encerrados" por otros lugares de estacionamiento sólo cuando se adjudiquen a la misma unidad, los que se computarán como un único estacionamiento.

La estructura podrá reducir en algún punto el lado mínimo de estacionamiento y circulación en un 10%.

En el caso de edificios de apartamentos que se amplíen y que no cuenten con estacionamiento o garaje o los tengan en cantidad insuficiente, se exigirá estacionamiento o garaje si a criterio de las oficinas técnicas es necesario.

Los accesos a los garajes, en aquellos predios que sean frentistas a más de una vía pública, deberán hacerse por aquella que soporte una menor intensidad de tránsito. Las rampas de acceso podrán tener una pendiente máxima de 15%.

*La altura mínima de los garajes será de 2,40 m, admitiéndose 2.25 m libres debajo del fondo de vigas y puertas. Cuando haya cambio en la pendiente del piso bajo puertas o vigas, la altura mínima libre se medirá a la recta definida por el apoyo de las ruedas, separadas 2.7 m entre sí.*

*Las viviendas de más de 200 m<sup>2</sup>, deberán contar con área de estacionamiento para dos vehículos.*

*Queda prohibido utilizar los retiros frontales para los estacionamientos obligatorios.*

*La Intendencia podrá exigir mayores áreas de estacionamiento, cuando a su juicio, la índole del programa propuesto, por la afluencia de vehículos o de público y la zona en la que se implanta, las requiera para un correcto funcionamiento.*

*Los locales destinados a estacionamiento, contarán con adecuada ventilación natural o forzada. Cuando sea natural, deberá ser cruzada y se realizará por medio de vanos o ductos, con una superficie mínima igual al 0.5% del área del local, repartida en forma equilibrada. El portón de acceso podrá incluirse en esa área cuando sea calado o de malla. Cuando la ventilación sea forzada, se asegurarán cinco cambios de aire por hora, debiendo indicar en planos las características de los equipos a usar. (Art. 12 del Decreto 3733)*

**Artículo 91º) - Equipos electrógenos.-** Para los edificios multirresidenciales en altura que se construyan por el régimen de Propiedad Horizontal o por el régimen común, será obligatorio el sistema de energía eléctrica autónoma por medio de equipos electrógenos, que atenderán, como mínimo, los servicios comunes como: pasajes, cajas de escaleras, ascensores, etc.

**Artículo 92º) - Subestaciones.-** Cuando fuere necesario la instalación de una subestación de U.T.E y siempre que por razones de proyecto u otras causas justificadas no pudiese ser ubicada respetando los retiros reglamentarios, podrá tolerarse la ocupación parcial de los retiros laterales o de fondo.

**Artículo 93º) - Residuos.-** Todos los edificios multirresidenciales de más de quince unidades, deberán contar con compactador de residuos, lo que será objeto de control por parte de la Dirección de Electromecánica.

**Artículo 94º) - Ascensores.-** En los sectores Punta del Este y Balneario de la Región

Maldonado - Punta del Este, todo edificio con planta baja y más de dos plantas altas deberá contar con los servicios de un ascensor como mínimo para cada una de las circulaciones verticales que posea. Los edificios con planta baja y más de cuatro plantas altas deberán contar con servicio de dos ascensores como mínimo, por cada una de las circulaciones verticales que posea.

En el resto del Departamento, todo edificio con planta baja y más de 3 plantas altas, deberá contar con los servicios de un ascensor como mínimo por cada una de las circulaciones verticales que posea.-

Regirán todas las disposiciones sobre ascensores, montacargas y demás instalaciones mecánicas que establezca la Ordenanza vigente sobre Transporte Vertical para el Departamento de Maldonado.

**Artículo 95º) - Portería.-** Los conjuntos de viviendas de 15 o más unidades, deberán contar con una vivienda adicional de 32 metros cuadrados de área mínima, destinada a portería.

**Artículo 96º) - Acceso para discapacitados.-** La construcción, reforma y ampliación de edificios cuyo destino u ocupación sea para uso público en general; así como los cambios de destino para construcciones existentes, donde la alteración implique prever el acceso de público, deberán poseer condiciones que posibiliten el correcto acceso y utilización, por parte de personas discapacitadas.

**Artículo 97º) - Instalaciones para discapacitados.-** Los establecimientos industriales y comerciales y todo otro lugar donde trabajen personas con impedimentos físicos, deberán ser objeto de adaptación, de tal modo que sus instalaciones permitan el desenvolvimiento de esas personas dentro del máximo de sus posibilidades operativas.

**Artículo 98º) - Viviendas para discapacitados.-** Los proyectos de conjuntos habitacionales incluirán obligatoriamente un mínimo del 3% de viviendas del total de unidades habitacionales, destinadas específicamente a personas discapacitadas. Estas unidades deberán poseer las características imprescindibles para permitir su acceso y uso con fines de habitación, por parte de dichas personas. Asimismo, cada conjunto deberá tener las condiciones que aseguren su integración a la vida comunitaria.

**Artículo 99º) - Depósitos de agua potable.-** Se ajustarán a las siguientes disposiciones:

a) Los tanques y depósitos de agua potable de bomba, depósitos de reserva, cañerías de bombeo y principal de distribución, irán colocados en locales de propiedad común y su conservación y buen funcionamiento correrán por cuenta y bajo la responsabilidad del Administrador del Edificio.

b) La capacidad de los tanques de reserva será como mínimo igual a quinientos litros por unidad locativa en caso de hoteles, residenciales o locales comerciales y de cuatrocientos litros por habitación en el caso de edificios destinados a vivienda. La Intendencia podrá modificar éstos valores de acuerdo al cálculo hidráulico que debe acompañar el proyecto.

c) Cuando la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a cuatro mil litros, éstos deberán estar divididos en partes iguales por medio de un tabique interior en forma tal, que pueda practicarse la limpieza de uno de sus compartimentos, mientras se atiende el servicio con la reserva acumulada en el otro. A ese efecto, las cañerías de bajadas tendrán un dispositivo adecuado. Los depósitos tendrán tapas de cierre herméticas y accesibles y estarán situadas por debajo del nivel del agua. La tapa superior no será mayor de 20 cms. por 20 cms.

d) La ventilación se asegurará por medio de un caño de veinticinco milímetros de diámetro ubicado en la parte superior, curvado hacia abajo y protegida su boca con tela metálica. Salvo los casos especiales que autorice la Oficina competente, queda prohibido establecer en los depósitos, caños de desborde hacia la acera, a la que llegarán por debajo del nivel de la vereda.

e) En todos los casos en que se construya un depósito elevado de reserva de agua, se deberá construir una plataforma con su correspondiente protección y escalera de acceso, que permita entrar cómodamente al interior de los depósitos a través de las tapas laterales.

f) Cuando se construya un depósito inferior de reserva de agua, las paredes del mismo no podrán entrar en contacto con la tierra que los circunda. La cara inferior de la losa de fondo debe distar como mínimo sesenta centímetros del piso terminado. Además deberá cumplir con la norma Unit número 559-83.

**Artículo 100º) - Reserva de agua para combatir incendios.-** Cuando la Dirección Nacional de Bomberos lo exija, en los edificios se preverá una reserva de agua exclusiva para el combate de incendios, con el volumen que ésta indique. Cuando dicho volumen de reserva se incluya en el depósito de agua para el abastecimiento, deberá asegurarse una renovación diaria de esa reserva.

Cuando la construcción no tenga servicio de red pública de agua potable, se deberán adoptar las medidas necesarias para el combate de incendios.

**Artículo 101º) - Cañerías.-** Las instalaciones sanitarias se ajustarán a las normas siguientes en materia de cañerías:

a) En el interior de un departamento o piso independiente, no podrán emplazarse otras cañerías, accesorios o artefactos sanitarios, que los propios del departamento o piso.

b) Las cañerías horizontales o verticales o accesorios de uso común podrán ir solamente por patios, corredores o locales de propiedad común. El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dichas cañerías. Cuando las cañerías, estén ubicadas en ductos verticales, éstos deberán contar con 50 dm<sup>2</sup>. de sección libre de cañerías de cualquier tipo y un ancho mínimo de 60 cms

*R.101.b. "Cuando la instalación de una unidad bajo el régimen de la ley 10751, se encuentra suspendida bajo una losa estructural, la misma deberá quedar incorporada en su totalidad en un ducto horizontal.*

*Los ductos horizontales que reciban instalaciones sanitarias, linderos a locales de habitación deberán contar - al igual que las propias cañerías- con la debida aislamiento acústica, que aisle de todo ruido al local inmediato.*

*Dicho ducto debe contar con las características constructivas que lo definan como tal, de acuerdo a las disposiciones legales y las propias del art. 101.*

*Las oficinas técnicas pertinentes deberán verificar que los límites de la propiedad privada respecto a dichos ductos se grafiquen en los planos de señalamiento y mensura y que en su reglamento de co-propiedad, se establezcan las pautas de acceso pertinentes, para reparaciones, limpiezas, etc.." (Reglamentación – Resolución 2288/05, exp. mpal. 5109/15/95).*

c) Las bocas de acceso a los ductos, a las tapas de inspección de las cañerías, tapas de sifón, etc., deberán ser accesibles desde áreas comunes.

d) El desagüe de aguas pluviales deberá ser entubado, siempre que se trate de azoteas, terrazas de cocina, terrazas no cubiertas y toda cubierta que supere los nueve metros de altura.

**Artículo 102º) - Colector.-** Todos los programas de bloques deberán presentar, conjuntamente con el permiso de instalaciones sanitarias domiciliarias, la correspondiente solución de conexión a colector, sea éste frentista o no al solar de referencia.- Para ello deberán tenerse en cuenta, las condiciones de proyecto requeridas, consultando previamente a la Intendencia Municipal y a O.S.E.

Todas las obras y costos derivados de la conexión a colector sanitario exigidas, serán por cuenta y cargo del propietario del padrón de referencia, debiendo coordinar con la Intendencia Municipal, los tiempos y procedimientos de ejecución de la solución, donde implique afectación de espacios públicos.

**Artículo 103º) - Zonas sin saneamiento.-** No podrán construirse edificios (hoteles, apartamentos, locales comerciales o escritorios) que cuenten con más de 20 dormitorios o 20



baños en aquellas zonas donde no exista red cloacal de saneamiento, salvo que el propietario obtenga la extensión correspondiente para servir al edificio.

En las localidades o zonas donde no existan obras sanitarias colectivas, podrán construirse edificios con más de 20 dormitorios o baños siempre que se realicen obras sanitarias eficientes, las que deberán ser sometidas al contralor municipal previamente a la autorización del proyecto.

Cuando la Intendencia lo estime necesario, podrá exigir el cumplimiento de estas condiciones a grupos edilicios menores.

**Artículo 104º) - Plantas de tratamiento.-** Las plantas de depuración de líquidos residuales y las obras sanitarias exigidas por el artículo anterior, serán proyectadas y dirigidas en su construcción por un ingeniero civil con especialización en ingeniería sanitaria o experiencia en esta materia.

**Artículo 105º) - Mantenimiento de plantas de tratamiento.-** Las plantas de tratamiento deberán ser mantenidas en operación en todo momento bajo la responsabilidad del proyectista o de otro profesional competente. En caso de renuncia, el propietario deberá designar un nuevo técnico en un plazo no mayor de cinco días.

### **TITULO III - ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR**

#### **CAPITULO I - ACERAS**

**Artículo 106º) - Condiciones generales.-** El diseño y tratamiento de las aceras será tal que asegure:

- a) El libre tránsito peatonal sin obstáculos de ninguna naturaleza.
- b) El escurrimiento lento de las aguas pluviales.
- c) La continuidad de las aceras realizadas frente a los predios adyacentes.

El plano de la acera no puede interrumpirse con rebajes ni plataformas. Las entradas de garaje sólo pueden cortar el plano de la vereda en los primeros 60 cms. del borde de la calzada.

**Artículo 107º) - Tipos de aceras.-** Cuando no existan prescripciones especiales, las aceras se adecuarán a los siguientes criterios:-

a) **Pendiente:** 2% a partir del cordón de la vereda.

b) **Materiales:** Las aceras serán del mismo o similar material al de las adyacentes, debiendo asegurar una fricción adecuada en toda condición de humedad. En las zonas que el Ejecutivo Comunal indique, podrá pavimentarse sólo una faja de 2 mts. de ancho mínimo, junto al límite del predio.

En los barrios jardín podrán ser de césped en toda su extensión. En caso que se desee pavimentarlas, deberá hacérselo en una franja de 2 mts. a partir del límite del predio. .

Mientras la calle no cuente con cordón las aceras cumplirán las siguientes condiciones:

a) **Pendiente:** 2% a partir del plano horizontal que pasa 30 cms. por encima del

eje de la calle, en su intersección con la proyección del borde del pavimento.

b) **Materiales:** Salvo en las zonas en que la Intendencia tenga un diseño diferente, las aceras podrán ser de césped con una banquina de balasto equivalente a 1/5 del ancho de la acera, con un mínimo de un metro.

c) **Perfil:** Deberá adecuarse al indicado en el plano adjunto.

**Artículo 108º) - Adecuación de las aceras existentes.-** En todos los casos en que las aceras existentes no se adecuen al presente Capítulo, se establecerá por Reglamentación, el plazo en el cual deberán realizarse las modificaciones necesarias.

# LAMINA 1 - ACERAS

## **CAPITULO II - CERCOS**

**Artículo 109º) - Objeto.-** Este capítulo regula el tratamiento de cercos, en predios privados, en las siguientes áreas:

<u>Sector Punta del Este:</u>	- Subzona 1.1.2. Residencial del Faro - Zona 1.2.5. Resto de Zona Centro - Zona 1.3 La Pastora
<u>Sector Balneario:</u>	- Todo el sector
<u>Sector La Barra:</u>	- Zona 1.1 Frentistas a R.10 y Costa - Zona 1.4 Barrio Jardín
<u>Sector José Ignacio:</u>	- Todo el sector excepto la zona 2.1.2 donde no se permiten cercos de tipo alguno.
<u>Sector Piriápolis:</u>	- Zona 1.2 Rinconada - Zona 1.3 Cerro San Antonio, Punta Fría y Playa San Francisco.
<u>Sector Punta Colorada:</u>	- Zona 1.4 Barrio Jardín
<u>Sector Solís:</u>	- Todo el sector

Fuera de las zonas detalladas precedentemente, regirán en materia de cercos las disposiciones del Código Civil.

**Artículo 110º) - Aprobación.-** El proyecto de cercos es parte integrante del permiso de construcción, debiendo ser documentado en la presentación correspondiente. La construcción del cerco será optativa, pero la Intendencia Municipal se reserva el derecho de exigir su construcción, en los casos en que se estime necesario.

**Artículo 111º) - Areas donde se permiten.-** Solamente se permitirán cercos en las zonas de retiro y en las áreas edificandi, no pudiéndose ocupar las veredas las que se regularán por las normas correspondientes.

### **Artículo 112º) - Cercos frontales.-**

a) Los predios podrán limitarse frontalmente con cercos construidos totalmente dentro del padrón, ubicados en cualquier punto del retiro frontal, debiendo el propietario asegurar el mantenimiento del área exterior a los mismos. Dicha área será enjardinada o forestada y no pasará al dominio público, pudiendo en cualquier momento ser cercada de acuerdo con las presentes normas.

b) La altura máxima de los cercos laterales dentro del retiro frontal estará definida por una recta que pase por dos puntos, uno de ellos a 80 cms. en el frente del predio y el restante a 1 metro 30 cms. sobre la línea de retiro. Las alturas se medirán:

1. En el límite frontal respecto al nivel de vereda en su intersección con el límite lateral correspondiente.-

2. En el área de retiro frontal respecto a la recta de comparación.

**Artículo 113º) - Cercos medianeros.-** La altura de los cercos medianeros, fuera de la zona de retiro frontal, no podrá superar 1,30 mts. con referencia a la recta de comparación correspondiente.

**Artículo 114º) - Pendientes significativas.-** En casos de predios con pendientes significativas, se seguirán los siguientes criterios:-

a) El terreno se adecuará de forma tal que los cercos no superen en ningún punto, las alturas máximas establecidas.

b) Se podrá promediar su altura, pero su punto más alto no superará, en más de un 20% la altura máxima.

- c) Cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan construir muros laterales de acuerdo al presente capítulo, se podrá delimitarlos con setos vivos.

**Artículo 115º) - Setos vivos.-** Podrán obtenerse alturas mayores, mediante setos vivos. En los predios esquina, deberá dejarse libre de setos una longitud igual a dos veces el retiro frontal, medida sobre el límite del predio a partir de la esquina del mismo y la ochava resultante.

**Artículo 116º) - Verjas.-** Se permitirán verjas, con una transparencia del 90%, en todo el perímetro del predio. Las mismas no podrán superar 1,80 mts., de altura, medida de acuerdo a los criterios establecidos precedentemente. Las verjas podrán combinarse con muros, los que se regirán por las normas establecidas, en el presente Capítulo.

**Artículo 117º) - Casos atípicos.-** En casos atípicos, deberá consultarse a la Dirección de Control Edilicio, la que en definitiva determinará el criterio a aplicarse, siempre de acuerdo al espíritu del presente Capítulo.

## LAMINA 2 - CERCOS

### **CAPITULO III - TALUDES**

**Artículo 118º)** - **Objeto.**- Este capítulo regula el tratamiento de taludes en predios privados.

**Artículo 119º)** - **Aprobación.**- El proyecto de taludes es parte integrante del proyecto de construcción. A tales efectos, se requerirá la presentación del plano del terreno con curvas de nivel cada metro y cortes longitudinales y transversales del mismo, en los que se indicará el nivel natural del predio y las modificaciones a introducir.

En los predios que naturalmente tengan alturas y pendientes superiores a las establecidas en este Capítulo, se deberá documentar tal circunstancia. La Dirección de Control Edificio podrá requerir la modificación de los taludes proyectados a efectos de permitir la construcción de veredas y un adecuado escurrimiento de las aguas, de manera de no generar perjuicios a terceros.

**Artículo 120º)** - **Areas permitidas.**- Solamente se permitirán modificaciones de los niveles naturales a efectos de la construcción de taludes, acorde a lo preceptuado en el presente Capítulo, en las zonas de retiro y en las áreas edificandi, no pudiéndose ocupar las veredas, las que se regularán por las normas correspondientes.

**Artículo 121º)** - **Criterio para la determinación de la altura.**-

a) En zona de retiro frontal: podrá tener 30 cms. en el frente del predio, medidos respecto al nivel de veredas en dicho frente. La altura máxima será de 1,30 mts. medida respecto a la recta de comparación. La pendiente del talud, no podrá superar los 40º.-

b) En zona de retiro lateral o de fondo: podrá tener 50 cms. en los límites del predio y 1,30 mts. de altura máxima, ambas medidas respecto a la recta de comparación. La pendiente del talud no podrá superar los 30º.

**Artículo 122º)** - **Predios esquina.**- La pendiente de los taludes no podrá ser superior a los 25º en un triángulo con vértice en la esquina y lados equivalentes a dos veces el retiro frontal coincidentes con los límites del predio.

**Artículo 123º)** - **Características.**- Los taludes serán realizados de forma que garanticen una perfecta fijación de la arena, además su perfil deberá favorecer la mayor absorción de aguas dentro del predio.

**Artículo 124º)** - **Casos atípicos.**- En casos atípicos deberá consultarse a la Dirección de Control Edificio la que en definitiva determinará el criterio a aplicarse, siempre de acuerdo al espíritu del presente capítulo.

# LAMINA 3 - TALUDES



## **CAPITULO IV - PISCINAS**

**Artículo 125º) - Definición.-** El término piscinas, a efectos de este capítulo abarca toda el área destinada a baños y a la práctica de deportes acuáticos: pileta y el equipo de tratamiento de agua, local de máquinas, vestuarios y todas las instalaciones que se relacionan con su uso y funcionamiento.

**Artículo 126º) - Proyecto.-** Las piscinas deberán ser proyectadas y construidas de modo de permitir su operación, mantenimiento y limpieza en condiciones satisfactorias.

**Artículo 127º) - Permiso de construcción.-** La autorización para la construcción o reforma de una piscina, solamente será concedida después de la aprobación de los respectivos proyectos por las Direcciones de Control Edilicio, de Ingeniería Electromecánica y del Sector de Contralor de Instalaciones Sanitarias.

**Artículo 128º) - Exigencia de servicios.-** En predios que no cuenten con otras edificaciones, sólo se autorizará la construcción de piscinas, si los proyectos cuentan con servicios anexos (vestuarios, baños, etc.) que tengan por lo menos 32 m<sup>2</sup>. y que sean suficientes a juicio de la Dirección de Control Edilicio.

**Artículo 129º) - Clasificación.-** Las piscinas se clasifican en: "particulares" cuando son de uso exclusivo de sus propietarios y personas de su relación y "públicas" cuando se destinen al uso colectivo (conjuntos habitacionales, clubes, etc.) o al uso comercial.

**Artículo 130º) - Retiros.-** No se permitirá la ocupación de los retiros frontales con piscinas. Los retiros laterales y de fondo, sólo podrán ser ocupados por piscinas particulares. En ese caso, deberá dejarse por lo menos un metro libre entre la piscina y el límite del predio, respetándose además las normas del capítulo de cercos.

**Artículo 131º) - Habilitación de higiene.-** Las piscinas públicas deberán solicitar un permiso de habilitación ante la Dirección de Higiene de la Intendencia Municipal, el que se expedirá luego de: verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo siguiente, examinar las condiciones de funcionamiento y estudiar la calidad del agua a través de su servicio de laboratorio.

**Artículo 132º) - Características constructivas.-** La construcción de las piscinas públicas se ajustará a las siguientes características:

- a) Los materiales de terminación serán impermeables y de superficie lisa.
- b) Las paredes laterales serán verticales.
- c) La pendiente máxima del fondo de las piscinas será 6.6% desde 1.15 mts. hasta 1.65 mts. de profundidad.
- d) Se deberán indicar mediante marcas bien visibles las profundidades y la zona en que comienza el declive rápido del fondo.
- e) En la parte más profunda de la pileta y equidistante de las paredes deberá ser fijada área negra circular o cuadrada con 15 cms. de diámetro o de lado respectivamente.
- f) Los ángulos serán romos en los bordes laterales y en las canaletas.
- g) Los pisos en las zonas adyacentes a la pileta serán de material antideslizante.
- h) Las canaletas (gargantas de desborde) deberán disponer de un declive adecuado y caños de salida suficiente para permitir su desagüe rápido.

**Artículo 133º) - Recirculación.-** Las piscinas públicas deberán tener suministro de agua para el proceso de recirculación, aprobado por la Dirección de Control Edilicio.- Sus equipos deberán permitir la recirculación de un volumen de agua igual al de sus respectivas capacidades, en un período máximo de ocho horas.

**Artículo 134º) - Filtración.-** El área total de los filtros de las piscinas debe asegurar en ocho horas la filtración de un volumen de agua igual a la capacidad de la piscina, siendo la tasa de filtración máxima de 180 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/día.

**Artículo 135º) - Llenado y vaciado.-** Los dispositivos de entrada y salida de agua de la piscina deberán localizarse de modo de asegurar un suministro adecuado y vaciado conveniente. En la parte más honda habrá un dispositivo de salida que permita el vaciamiento total en un plazo máximo de cuatro horas.

El sistema de suministro de agua a la piscina no podrá estar intercomunicado con la red pública del abastecimiento.

La instalación de desagüe y vaciado de la piscina no estará conectada a la red de colectores ni a la vía pública.

**Artículos 136º) - Vestuarios.-** Los clubes y piscinas comerciales contarán con un vestuario para cada sexo, sanitariamente adecuados y con capacidad suficiente para atender a los concurrentes.

**Artículo 137º) - Baños. -** En las piscinas públicas, los ducheros estarán provistos de agua fría y de agua caliente y deberán localizarse de modo de hacer obligatorio su utilización antes que los bañistas entren a la piscina. El número de duchas será como mínimo igual al tercio de la capacidad masiva de los bañistas.

Los inodoros pedestales y mingitorios deberán localizarse de modo de facilitar su uso antes del local de duchas, con un número mínimo de un inodoro pedestal cada cuarenta posibles bañistas y un mingitorio cada cuarenta hombres. Se deberá instalar además un número de lavatorios igual al de los inodoros pedestal.

**Artículo 138º) - Lavapiés.-** En las piscinas públicas los lavapiés serán obligatorios y debe ubicarse en el trayecto entre las duchas y las piscinas. Tendrán como mínimo un metro de largo y 30 cms. de profundidad y deberán ser mantenidos con agua clorada con una altura mínima de 20 cms.

**Artículo 139º) - Instalación eléctrica.-** La instalación eléctrica de las piscinas debe ser proyectada y ejecutada de modo de no acarrear peligro o riesgo a los bañistas, espectadores y público en general. La misma deberá ser hecha de acuerdo con las normas, especificaciones y reglamentos de U.T.E.

**Artículo 140º) Iluminación.-** La iluminación debe ser proyectada de modo de evitar el encandilamiento de los salvavidas.- La iluminación bajo el agua de las piscinas para la utilización nocturna, tendrá una intensidad luminosa que permita la visibilidad perfecta.- Además se requerirá que cuenten con los elementos adecuados para la iluminación de emergencia.

**Artículo 141º) Ventilación.-** Todas las instalaciones contarán con un sistema de ventilación adecuado, que deberá ser aprobado por la Intendencia Departamental de Maldonado.

## **CAPITULO V - CANCHAS DEPORTIVAS**

**Artículo 142º) - Exigencia de servicios.-** En predios que no cuenten con otras edificaciones, sólo se autorizará la construcción de canchas de tenis, paddle y similares, si los proyectos cuentan con servicios anexos (vestuarios, baños, etc.) que tengan por lo menos 32 m2. y que sean suficientes a juicio de la Dirección de Control Edilicio.

**Artículo 143º) - Retiros.-** No se permitirá la ocupación de retiros con canchas deportivas.

## **CAPITULO VI - ACONDICIONAMIENTO DURANTE LA OBRA**

**Artículo 144º** - **Cercado de obra.**- Toda obra deberá tener un cerco vertical con respecto a la vía pública, con una altura mínima de 1,80 mts. y con un máximo de vacíos del 20%.

**Artículo 145º** -**Barreras.**- Se admite la ocupación de la vereda dejando un ancho de un metro, entre el cordón y la barrera, para el pasaje peatonal. En caso de solicitarse la ocupación de la calzada, deberá proveerse una tarima coplanar con la vereda, de 80 cms. de ancho con balizas y barandas, quedando a criterio de la Dirección de Control Edificio su autorización. El Departamento de Urbanismo podrá autorizar la ocupación de hasta un tercio del ancho de la calzada frente al predio.

**Artículo 146º** - **Locales provisorios.**- Los locales provisorios de oficinas y ventas de inmuebles que se construyan en una obra no podrán implantarse en la vereda, ni superar la altura de 3 mts. sobre el terreno natural.

**Artículo 147º** **Materiales.**- Queda prohibida la preparación y depósito de materiales en la vía pública fuera de las barreras autorizadas.

## **SECCION II - PARAMETROS DE EDIFICACION**

### ***TITULO I - GENERALIDADES***

#### **CAPITULO UNICO - DEFINICIONES GENERALES**

**Artículo 148º) - Normas aplicables.-** Los edificios que se construyan en el Departamento de Maldonado en las zonas indicadas en el artículo 2o. de la presente Ordenanza, deberán ajustarse en lo relativo a alturas, alineaciones y a normas especiales, a las normas que se establecen en esta sección.

**Artículo 149º) - Cuadros de parámetros.-** Los cuadros de cada sector, zona o subzona establecerán los tipos de edificación permitida, las exigencias en materia de áreas y frentes mínimos de los predios y los parámetros referentes a las condiciones y usos del suelo que rijan en cada caso.

En los artículos siguientes se explicitan las abreviaturas y definiciones empleadas en dichos cuadros.

**Artículo 150º) - Superficie del terreno (ST) .-** Es la que resulta del título de propiedad y del plano de mensura.

**Artículo 151º) - Frente del terreno (FT) .-** Es la longitud del lado o lados que separan el predio de las vías o espacios públicos.

**Artículo 151.1.** *Area mínima de terreno por unidad locativa.- Es el área de terreno necesaria para construir más de una Unidad Locativa en un mismo padrón. Para los programas de edificios con grandes superficies, como depósitos, locales comerciales, etc., se computará una unidad locativa por cada 100 m2 de área edificada.(Art. 10 del Decreto 3733)*

**Artículo 152º) - Altura total de la edificación (HE) .-** Es la máxima altura de un edificio, medida a partir del nivel de referencia definido en cada zona, hasta el tope del pretil del último nivel (en el caso de cubiertas horizontales) o hasta el promedio de altura del último nivel (en el caso de cubiertas inclinadas).--

La altura máxima de cumbrera no podrá superar el 15% de la altura máxima, en una longitud mayor al 50% del desarrollo lineal de la fachada.

**Artículo 153º) - Nivel cero.-** En las zonas en que la Ordenanza refiera las alturas respecto a un punto, éste se considerará de acuerdo a lo establecido en cada caso. En los predios esquina, el nivel cero será el promedio de los niveles de los puntos de referencia en cada frente.

La altura total del edificio no podrá superar en más de 1,30 mts. al plano paralelo al perfil natural del predio a la altura máxima (HE) correspondiente a la zona.

**Artículo 154º) - Recta de comparación.-** La recta de comparación es una recta contenida en el plano vertical secante en el medio del volumen edificado y perpendicular al frente del predio. Está definida por el punto de intersección del límite del predio con el plano y el punto de intersección de éste con el límite opuesto de la manzana, ambos a nivel de vereda.

El nivel de vereda se definirá de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Aceras. En los casos de calles con pavimento no definitivo, para el cálculo del nivel de vereda se considerarán 30 cms. por encima del nivel existente.

Cuando existan en el predio puntos que disten sobre una vertical más de 1.30 mts. respecto de la recta de comparación, ésta se podrá quebrar de acuerdo a la poligonal que una los referidos puntos.

La Intendencia podrá exigir el trazado de otras líneas que sirvan de referencia para la medición de la altura.

**Artículo 155º) -Desniveles pronunciados.-** En los casos en que la topografía del predio presente características especiales (pendientes o desniveles muy pronunciados), se trate de predios frentistas a dos calles, o cuando la Intendencia lo considere necesario, el proyecto deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno cada metro, para poder apreciar si se respeta el espíritu de la Ordenanza en todos sus aspectos, fundamentalmente en lo que se refiere a la altura.

Los niveles deberán ser suscritos por un ingeniero agrimensor e incluirán un punto Repere que permanecerá incambiado hasta el final de la obra.

**Artículo 156º) -Subsuelo.-** Serán subsuelos todos los locales o sectores de ellos cuyos niveles de techo no superen 1.20 mts. con respecto a la recta de comparación o del nivel cero según corresponda.

**Artículo 157º) Ocupación de retiros en subsuelos.-** Salvo disposición expresa en contrario, las zonas no edificandi podrán ser ocupadas por subsuelos, no pudiendo éstos superar las alturas máximas definidas por los capítulos de cercos y taludes.

**Artículo 158º) -Factor de ocupación del suelo (FOS) .-** El FOS se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área cubierta proyectada en un plano horizontal y la superficie del terreno. Los aleros mayores de 90 cms. se computarán como área cubierta. En las normas particulares se establecen los valores máximos que puede alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

**Artículo 159º) - F.O.S. Subsuelo (FOS SS) .-** El FOS SS se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área resultante de la proyección vertical sobre un plano horizontal de las construcciones realizadas por debajo del nivel de Planta Baja y la superficie del terreno.

En las normas particulares se establecen los valores máximos que puede alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

**Artículo 160º) - F.O.S. Verde (FOS V) .-** El FOS V se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área enjardinada del predio y la superficie del terreno. No son áreas enjardinadas las ocupadas por pavimentos, piscinas o canchas. En las normas particulares se establecen los valores mínimos que debe alcanzar este parámetro en cada zona o subzona. *(complementa Decreto 3602. Art. 29 )*.

**Artículo 161º) - F.O.S. Natural no Pavimentado (FOS NNP) .-** El FOS NNP se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área de suelo natural del predio y la superficie del terreno.

No es suelo natural el área enjardinada ni la ocupada por pavimentos, piscinas y canchas.

En las normas particulares se establecen los valores mínimos que debe alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

**Artículo 162º) - Factor de ocupación total (FOT) .-** El FOT se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: la sumatoria de las proyecciones de las áreas de techo sobre cada piso o nivel y la superficie del terreno.- Se incluyen los espacios habitables del subsuelo, pero no las áreas sin techar y las destinadas a salas de máquinas, subestaciones de UTE, instalaciones de ascensores, tanques de agua y piscinas, así como otras que se establecen en la presente Ordenanza.- Los espacios de altura múltiple se computan una sola vez.

En las normas particulares se establecen los valores máximos que puede alcanzar este parámetro en cada zona o subzona.

### **Artículo 163º) - Area computable en FOT .-**

A los efectos del cómputo del FOT, no se incluirán las áreas edificadas en subsuelo destinadas a garajes, circulaciones generales y servicios complementarios tales como: lavaderos, salas de juego, depósitos, vestuarios de mucamas, etc, y en general aquellas áreas que no se destinen directamente a casa habitación o a local comercial. Deberá computarse todo local que sea requerido por la normativa para el funcionamiento del edificio y el hall de acceso.

En el nivel de azotea, por encima de la altura de edificación establecida en el cuadro paramétrico correspondiente y respetando el gálibo en todas las fachadas que sean frentistas a la calle, podrán construirse servicios secundarios, por ejemplo: barbacoa, baño, kitchenette, servicios complementarios del equipamiento de azotea, y su acceso será, exclusivamente, a través de circulaciones generales del edificio.

No se permitirá su uso con locales habitables (dormitorios, suites, comedor, estar, etc.) y la altura interior máxima permitida es de 2.60m.

Desde el punto de vista paramétrico se considerará que :

- 1) tanques de agua, salas de máquinas de ascensores, escaleras de salida a azotea, y los locales ubicados por debajo de estos, no se computarán en el FOT.-
- 2) Locales secundarios no comprendidos en la proyección del tanque de agua se computarán en el FOT y sumada su superficie con la de los locales del numeral 1 podrán ocupar un 20% del área de azotea.

La altura máxima de tanque de agua y de las salas de máquinas será de 6m medidos desde el nivel de azotea. En caso que el diseño de la instalación hidráulica demande un tanque de agua con altura superior a la establecida en el inciso precedente, deberá justificarse la solicitud con la presentación del Cálculo Hidráulico correspondiente.

La azotea podrá equiparse con:

Pérgolas caladas en un 70% con una altura máxima de 3metros

Piscinas o hidromasajes con una altura máxima de 1 metro.-

Decks con altura máxima de 1 metro

Vidrios perimetrales transparentes (cortavientos) con altura máxima de 2 metros

Todas las alturas se medirán a partir del nivel de azotea.

Las pérgolas, los deck y cualquier otro equipamiento que se ubique en el nivel de azotea (con excepción de los vidrios perimetrales) deberán respetar el gálibo.

Las parrillas y sus chimeneas deberán ubicarse contiguas al volumen de las escaleras, tanques de agua, etc. No se permite su construcción exenta del área de servicio y su superficie será computada en el 20% definido precedentemente. (Modificado por Decreto 3876 del 6 de julio de 2010 ).

**Artículo 164º) - Salientes.-** Son las construcciones abiertas o cerradas en voladizo, realizadas sobre el nivel de planta baja.

Cuando el área del frente de las salientes no supere el 30% de la superficie de la fachada correspondiente y su destino sea el de terraza o similar, las salientes no se computarán en los cálculos del FOT y del FOS.

Para el cálculo del área de las salientes, se considerará una altura mínima de los antepechos de 90 cms. desde el nivel de piso terminado de la saliente.

En las normas particulares, para cada zona y subzona se establecerá:

- a) La saliente máxima en área de retiros, con respecto al plano determinado por la línea de edificación.-
- b) Los retiros sobre los que se pueden construir y el porcentaje de fachada que puede ser ocupado.-
- c) La altura libre mínima que debe respetarse. Si no hay especificaciones en contrario, se entenderá que debe superarse los 2,75 mts. a partir del punto más alto del cordón de la vereda.

**Artículo 165º) - Gálibo.-** Cuando la Ordenanza exija gálibo para la última planta, ésta deberá

estar retirada 45° respecto al nivel de la cara superior de la cubierta del piso inferior y la línea de retiro.

**Artículo 166º) - Penthouse.-** En aquellos edificios cuya altura sea de 36 mts. o más, podrá construirse otra planta adicional de altura máxima exterior de tres mts., cuyas líneas de fachadas estén retiradas con respecto a las líneas o plomo de las fachadas del volumen en un ángulo de cuarenta y cinco grados como mínimo.

**Artículo 167º) - Retiro.-** *Es la distancia mínima entre los límites del terreno y las construcciones. En las áreas resultantes no se permitirán edificaciones, excepto aquellas que reglamentariamente se autoricen y los pavimentos, bancos, jardines, parrillas, fuentes, estanques y en general construcciones no techadas cuya altura no supere las establecidas por el Capítulo de Cercos.*

**Retiros frontales (RF)** son los retiros que enfrentan a las vías y espacios públicos.

**Retiros de fondo (RFo)** son los correspondientes a los lados opuestos al frente.

**Retiros laterales (RL)** son los correspondientes a los demás lados del terreno, incluyendo los adyacentes al frente.

*En caso de acceso vehicular por un retiro lateral, éste no podrá ser inferior a 3 mts. en ningún punto.*

*Las pérgolas podrán ocupar retiros laterales y de fondo, no pudiendo sobrepasar la altura promedial de 3 mts. en Planta Baja.*

*En el retiro frontal no se permite la construcción de pérgolas, accesos cubiertos, Canopy, etc.*

*El acceso solo podrá cubrirse con una marquesina, sin apoyos, en voladizo y con un máximo de volado de 3.00m.*

*En las zonas en que los retiros estén condicionados por las alturas de la edificación, éstos podrán ser proporcionales a las diferentes alturas de los volúmenes edificados, con el mínimo establecido para la edificación baja en los parámetros respectivos ( Decreto 3876 del 6 de julio de 2010 ).*

**Artículo 168º) - Retiros especiales.-** En las propiedades linderas a caminos públicos, fuera de las plantas urbanas y suburbanas, no se podrá levantar construcciones de clase alguna dentro de una faja de 15 mts. de ancho a partir del límite de la propiedad privada con la faja de dominio público.

Frente a las rutas nacionales, dicha faja tendrá un ancho de 25 mts., con excepción de las rutas nacionales 8 y 9 frente a las que tendrá un ancho de 40 mts.

Los retiros sobre las sendas o pasajes peatonales, aprobados como tales en los respectivos fraccionamientos, serán iguales a los retiros laterales exigidos en cada zona. Como mínimo, el área de retiro frontal non edificandi será una faja paralela e inmediata a la senda peatonal lindera de dos metros de profundidad.

Los retiros con respecto a los predios públicos de uso público, serán como mínimo iguales a los retiros frontales que se exijan en cada zona.

Los retiros sobre la costa serán como mínimo de seis metros.

**Artículo 169º) - Servidumbre por líneas de conducción de energía eléctrica.-** Cuando por un predio o por sus proximidades, pasen líneas aéreas o subterráneas de conducción de energía eléctrica de alta tensión, éstas deberán indicarse en los planos de ubicación y agregarse un certificado de UTE, en el que se indique las servidumbres "non edificandi" y demás limitaciones que le correspondan a ese padrón.

**Artículo 170º) - Servidumbre frente a cauces de agua.-** Para las edificaciones y fraccionamientos en predios frentistas a zonas contiguas a los cauces de agua de dominio público o fiscal del Departamento, se establece una servidumbre "non edificandi" dentro de la faja de 150 mts. contigua a dicho cauce. Esta faja se contará a partir del álveo o línea superior de la ribera, definido por los artículos 36 y 37 del Código de Aguas.-



Será requisito indispensable para la aprobación del permiso municipal respectivo, la cesión al dominio público de la faja de 150 mts. antes mencionada.

Esta servidumbre no se aplicará para los núcleos urbanos ya constituidos, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación.

**Artículo 171º) - Frentistas a una vía de tránsito.-** Un predio es frentista a una vía de tránsito cuando su límite catastral es colindante con dicha vía.

Un edificio es frentista a una vía de tránsito cuando está implantado en un terreno frentista a dicha vía y cumpla además con las condiciones específicas que exijan las normas aplicables a dicho predio.

Los solares frentistas a una vía de tránsito vehicular y a una senda peatonal, cuando éstas se crucen, no serán considerados predios esquinas a los efectos de la aplicación del retiro de fondo correspondiente.

**Artículo 172º) - Tipos de agrupamiento.-**

Unidad Locativa Aislada: Es la vivienda, local comercial, etc., que cumpla con la condición de ser la única construcción en el padrón. Podrá tener construcciones complementarias, pero siempre en régimen común.

Conjunto de Unidades Locativas Aisladas: es el agrupamiento de viviendas, locales comerciales, etc., funcionalmente independientes y construidos en un mismo padrón, que satisfagan las separaciones mínimas y promediales entre todos los volúmenes.

Unidad Locativa Apareada: es un par de unidades locativas independientes, Construidas en un mismo padrón, que conformen un volumen único o que no guarden entre sí, la separación mínima o promedial exigida para unidades locativas aisladas.

Conjunto de Unidades Locativas Apareadas: Son pares de unidades locativas, construidas en un mismo padrón, que satisfagan las separaciones mínimas y promediales entre todos los volúmenes.

Bloque: Es un agrupamiento de tres o más unidades locativas independientes, construidas en un mismo padrón, que conformen un volumen único o que no guarden entre sí la separación mínima o promedial exigida.

Conjunto de Bloques: es el grupo de bloques, construidos en un mismo padrón, que satisfagan las separaciones mínimas y promediales entre todos los volúmenes.

Los conjuntos de unidades locativas aisladas, apareadas y de bloques se regirán por los parámetros de construcción de las unidades aisladas, apareadas y de bloques respectivamente, con la excepción del área mínima de predio y del frente del terreno que podrán fijarse diferencialmente en los cuadros correspondientes.

Las normas de cada zona especificarán las separaciones mínimas y promediales exigibles entre volúmenes.

**Artículo 173º) - Tipos de bloques.-** Según su altura, los bloques se dividirán en los siguientes tipos:

a) Bloque Bajo (Bb): con una altura tope de 13,6 mts..

b) Bloque Medio (Bm): con altura mayor a 13,6 mts. e inferior a 28mts..

c) Bloque Alto (Ba): mayor de 28 mts.. *En los Bloques Altos todas las fachadas deberán contar con similar nivel de diseño. En el permiso de construcción se graficarán todas las fachadas y la División de Control Edificio podrá observar aquellas que por sus características no se adecuen a lo establecido precedentemente. ( Decreto 3876 del 6 de julio de 2010) .*

## **TITULO II - REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE**

**Artículo 174º) - Límites de la región y divisiones.-** Los límites de la región son: la Ruta 9, el Arroyo Maldonado, el Océano Atlántico, el Río de la Plata, el Arroyo el Potrero, la Laguna del Sauce y Arroyo del Sauce.

Se divide en los siguientes sectores:

**Sector 1 - Punta del Este.-**

**Sector 2 - Maldonado.-**

**Sector 3 - Balneario.-**

### **CAPITULO I - SECTOR 1 PUNTA DEL ESTE**

**Artículo 175º) - Límites del sector y divisiones.-** El Sector Punta del Este, tiene como límites: al norte, la Avenida Chiverta, al Este el Océano Atlántico y al Oeste el Río de la Plata.

Este sector se divide en las siguientes zonas:

**Zona 1.1.- Faro**

**Zona 1.2.- Centro de Punta del Este**

**Zona 1.3.- La Pastora**

**Artículo 176º) - Criterio para la medición de altura.-** *En las Zonas 1.1 Faro y 1.2 Centro de Punta del Este del Sector Punta del Este las alturas se miden respecto al Nivel Cero correspondiente a la altura del cordón de la vereda, en el punto medio del frente del predio, excepto los casos especiales que se indiquen.*

*En la zona 1.3 La Pastora las alturas se referirán a la Recta de Comparación. ( Decreto 3876 del 6 de julio de 2010 ).*

**Artículo 177º) - Superficie y frente mínimo.-** En el Sector Punta del Este no existen limitaciones respecto a las superficies mínimas de los terrenos, ni respecto a sus frentes mínimos, excepto en la zona 1.3 La Pastora donde se exige:

- para bloques medios FT = 24 mts. y ST = 1.000 m2\*

- para bloques altos FT = 40 mts. y ST = 3.000 m2.\*

\* Modificado por Dec. 3853/2009, ver cuadro parámetro correspondiente a La Pastora

**Artículo 178º) - Estacionamientos.-** Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o garaje a razón de uno por cada vivienda, oficina o local comercial. Se exime de esta obligación a los edificios que se construyan en la Avenida Gorlero en predios que no sean esquinas.

**Artículo 179º) - Zona 1.1. Faro.-** Los límites de la zona Faro son la calle No. 14 hasta la calle No. 9 y desde esta esquina por la calle No. 9 hacia el este hasta el mar y la Rambla de Circunvalación.

Esta zona se subdivide en dos subzonas

- **Subzona 1.1.1. Comercial**

- **Subzona 1.1.2. Residencial**

**Artículo 180º) - Subzona 1.1.1. Comercial. -**

**a) Límites:** Esta subzona está definida por los predios frentistas a la calle No. 10 entre las calles No. 10 y 14 y los predios frentistas a la calle No. 10 entre las calles No. 9 y 5 y hasta una profundidad máxima de 49,50 mts.

*Decreto 3756 del 26/10/2001 : "Extiéndase a la manzana 48 de Punta del Este los códigos, normas constructivas y parámetros correspondientes a la zona comercial 1.1.1 – dejándose sin efecto para la misma los criterios de la zona residencial 1.1.2"*

**b) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 4 mts.
- **bilaterales y de fondo:** 3 mts. en plantas altas.

Para terrenos de hasta 12 mts. de frente se autorizará la ocupación de uno de los retiros laterales en plantas altas.

**c) Altura máxima:** - 9 mts. (Planta Baja y dos Plantas Altas)  
- 3,50 mts en Planta Baja en zonas de retiros.

**d) Ocupación :** **F.O.S S.S.:** 100%  
**F.O.S P.B.:** 100% excluido el retiro frontal.  
**F.O.S P.A.:** 50%  
**F.O.T :** 200%

**e) Salientes y cuerpos salientes:** de 1,50 mts. en toda la extensión del volumen edificado sobre el retiro frontal

**g) Acondicionamiento:** Si el destino de la edificación es comercial, la zona de retiro frontal debe quedar librada al uso público.

**Artículo 181º) - Subzona 1.1.2. Residencial.-**

**a) Límites:** Esta subzona comprende el resto de la zona Faro.

**b) Normas especiales:**

**b1)** No se permitirá la construcción de hoteles ni de bloques para apartamentos, locales comerciales u oficinas. Sólo se autorizará una **vivienda por predio**.

**b2)** Se podrá construir un local comercial destinado a **gastronomía**, aplicándose los parámetros indicados en el literal "e" del presente artículo, en los predios frentistas a: Rambla Portuaria entre las calles 14 y 11; la calle 11 entre las calles 14 y 8; la calle 9 entre la subzona 1.1.1 Comercial y la calle 8; la calle 8 entre la calle 9 y la Rambla Portuaria; las calles 10, 12 y 14 entre la subzona Comercial 1.1.1. y la Rambla Portuaria.

**c) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 4 mts..  
6 mts. en predios frentistas a la Costanera.
- **bilaterales y de fondo:** 2 mts..

Para terrenos menores de 12 mts. de frente, se autorizará la ocupación de uno de los retiros laterales hasta 3.50 mts. de altura como máximo.

**d) Altura máxima:** 7 mts. referidos a la recta de comparación, incluyendo sala de máquinas, tanque de agua, etc.. No podrán construirse más de dos plantas: Planta baja y Planta alta.

- e) Ocupación:**
- **F.O.S S.S.:** 50%
  - **F.O.S:** 50%
  - **F.O.T:** 100%
  - **F.O.S. Verde:** 30%

**e) Salientes y cuerpos salientes:** de 1,50 mts. sobre el retiro frontal en toda la extensión del volumen edificado y con una altura mínima de 2,40 mts.

**f) Acondicionamiento:** Será obligatorio el acondicionamiento de jardinería en el retiro frontal.

# **CUADRO No 1**

**REGION 1 MALDONADO - PUNTA DEL ESTE**

**1. SECTOR PUNTA DEL ESTE**

**1.1 FARO**

**Artículo 182º) - Zona 1.2. Centro de Punta del Este.-** Sus límites son: por el sur los descriptos para la zona 1.1 Faro y por el Norte las calles: No. 32 desde Playa Brava hasta calle 31 y calle 31 hasta Rambla de Circunvalación, incluyéndose los predios frentistas a esa calle. Esta zona se divide en las siguientes subzonas:

**Subzona 1.2.1.- Gorlero**

**Subzona 1.2.2.- Manzanas adyacentes a Gorlero**

**Subzona 1.2.3.- Calles 20 y 24**

**Subzona 1.2.4.- Manzanas 39 y 40**

**Subzona 1.2.5.- Resto de zona centro Punta del Este.-**

**Artículo 183º) - Subzona 1.2.1. Gorlero.-**

**a) Límites:** integran esta subzona todos los predios frentistas a la Avenida Gorlero desde la calle No 32 hasta la No 14 y los frentistas a la calle 14 entre Gorlero y calle 9.

**b) Normas especiales: b1-** La **pasiva** cubierta es obligatoria en todos los frentes De Gorlero, debe tener 3 mts. de altura mínima, quedar librada al uso público y estar pavimentada total o parcialmente con vereda.

**b2-** El **área mínima edificada por nivel** no podrá ser menor del 50% de lo que la Ordenanza permite para el mismo.

**b3-** Se deberá tener especial cuidado en el proyecto y tratamiento de las **azoteas** a cuyos efectos se deberán presentar los planos respectivos indicándose allí los materiales y terminaciones de las mismas.

**c) Retiros mínimos:**

- **frontales:**

- sobre calles perpendiculares a Gorlero: 4mts.
- sobre Gorlero: 4 mts. y 3 mts. de pasiva.

- **bilaterales y de fondo:**

- desde 6 mts. hacia arriba: 3 mts.

**c) Altura:** La altura obligatoria que debe construirse debe alcanzar a los 14mts., comprendiendo planta Baja y cuatro plantas altas. La altura máxima de planta baja y primer piso: 6 mts. en las zonas de retiros.

**e) Ocupación:**

**F.O.S. S.S.:** 100%

**F.O.S. P.B:** 100% excluido retiro frontal y pasiva

**F.O.S. P1:** 100% excluido retiro frontal

**F.O.S. P.A.:** 30%

**F.O.T. :** 290%

**g) Salientes y cuerpos salientes:** - sobre Avda. Gorlero: 2 mts. en la primera planta alta, sobre el retiro frontal, con una altura mínima de 3 mts.

- sobre las calles perpendiculares a Gorlero:

1.50 mts. en toda la extensión del volumen edificado sobre el retiro frontal.

**h) Acondicionamiento:** Los pavimentos de las zonas no edificandi librados al uso público deberán mantener el nivel de la vereda. En casos de fuertes pendientes, ello será motivo de consulta a la Dirección de Control Edificio la que establecerá entonces los niveles a tenerse en cuenta.

**Artículo 184º) - Subzona 1.2.2. Manzanas adyacentes a Gorlero.-**

**a) Límites:** Esta subzona comprende todos los predios de las manzanas adyacentes a Gorlero.

**b) Normas especiales:** Se deberá tener especial cuidado en el proyecto y tratamiento en las azoteas, a cuyos efectos se deberán presentar los planos respectivos indicándose allí los materiales y terminaciones de las mismas.

**c) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 4 mts.

- **bilaterales y de fondo:** desde 6 mts. hacia arriba 3 mts.

**d) Altura máxima:** - 14 mts. (planta baja y 4 plantas altas).

- de la planta baja y primer piso en las zonas de retiros 6 mts.

**e) Ocupación:** **F.O.S. S.S.:** 100%

**F.O.S. P.B:** 100% excluido retiro frontal

**F.O.S. P1:** 100% excluido retiro frontal

**F.O.S. P.A.:** 30%

**F.O.T:** 290%

**f) Salientes y cuerpos salientes:** de 1,50 mts. en toda la extensión del volumen edificado sobre el retiro frontal.

**g) Acondicionamiento:** Los pavimentos de los retiros librados al uso público deberán mantener el nivel de la vereda. En caso de fuertes pendientes de las veredas, ello será motivo de consulta a la Dirección de Control Edificio la que establecerá los niveles a tener en cuenta.

**Artículo 185º) - Subzona 1.2.3. Calles 20 y 24.-**

- a) **Límites:** Comprende los predios frentistas a las calles No.20 y No.24 excluidos los pertenecientes a la Subzona 1.2.2 Manzanas Adyacentes a Gorlero.
- b) **Normas especiales:** Se deberá tener especial cuidado en el proyecto y tratamiento de las **azoteas** presentándose los planos respectivos indicándose allí los materiales y terminaciones de las mismas.
- c) **Retiros mínimos:**
  - **frontales:** 4 mts..
  - **bilaterales y de fondo:** desde 3 mts. hacia arriba 3 mts.
- d) **Altura máxima:**
  - 12 mts. (Planta baja y tres plantas altas).
  - de planta baja, en zona de retiros: 3 mts.
- e) **Ocupación:**
  - F.O.S. S.S.:** 100%
  - F.O.S. P.B:** 100% excluido retiro frontal
  - F.O.S. P.A.:** 30%
  - F.O.T. :** 190%
- f) **Salientes y cuerpos salientes:** de 1,50 mts. sobre el retiro frontal en toda la extensión del volumen edificado.
- g) **Acondicionamiento:** Los pavimentos de las zonas no edificandi libradas al uso público, deberán mantener el nivel de las veredas.



**Artículo 186º) - Subzona 1.2.4. Manzanas 39 y 40.-**

**a) Límites:** Comprende los predios que integran las manzanas 39 y 40.

**b) Normas especiales:** **b1)** La **planta baja** a nivel de la Avenida Gorlero y en una altura de 3 mts. deberá ser calada permitiéndose sólo su ocupación por pilares de apoyo, escaleras, ductos de ascensores y hall de acceso a plantas altas. Dichos elementos proyectados sobre un plano paralelo a la Avenida Gorlero no podrán superar el 50% del frente del predio excluidos los retiros laterales, no pudiendo sobrepasar nunca el 30% de la superficie de plantas altas.

**b2)** La **pasiva** cubierta es obligatoria en todos los frentes de Gorlero. Debe tener 3 mts. de altura mínima, quedar librada al uso público y estar pavimentada con vereda total o parcialmente.

**b3)** Se deberá tener especial cuidado en el proyecto y tratamiento de las **azoteas** y a estos efectos se presentará conjuntamente con los planos, una planta de las azoteas indicándose los materiales de terminación.

**c) Retiros mínimos:**

- **frontales:**

- sobre Gorlero 6 mts. y 3 mts. de pasiva.

- sobre Gorlero en plantas altas: 4 mts.

- sobre la Rambla Costanera: 6 mts.

- sobre las calles 17, 19 y 21: 4 mts.

- **bilaterales y de fondo:**

- 3 mts. para las plantas altas por encima de

Gorlero. En uno de los retiros laterales se deberán construir escaleras que vinculen los niveles de la planta baja calada con el de la Costanera.

**d) Altura máxima obligatoria:** 16,50 mts. (planta baja calada y cinco plantas altas). Los predios que sólo tengan frente a la Rambla no podrán tener edificaciones que sobrepasen la altura de 15 cms. respecto al cordón de la vereda de la Avenida Gorlero.

**e) Ocupación:**

**F.O.S** de las plantas altas por encima de Gorlero: 30 %

**F.O.S.** por debajo del nivel de Gorlero : 100 %, excluidos los

retiros frontales sobre la rambla Costanera y calles perpendiculares a Gorlero.

**F.O.T** : 180 %

Solamente podrán afectarse los retiros frontales sobre las calles perpendiculares a Gorlero y sobre esta misma, con niveles de subsuelo propiamente dicho.

**f) Salientes y cuerpos salientes:-**

Sobre el retiro frontal: - 2 mts. sobre Gorlero

- 1.50 mts. sobre Rambla Costanera y calles 17, 19 y 20

**g) Acondicionamiento:** Se considerará en forma especial el tratamiento de los pavimentos y jardinería del nivel de planta baja calada, el que a tales efectos deberá ser presentado al Municipio con los elementos de terminación debidamente detallados. La planta baja calada y las escaleras que vinculan aquel nivel con el de la Costanera serán libradas al uso público.

**Artículo 187º) - Subzona 1.2.5. Resto de Zona Centro de Punta del Este.-**

**a) Límites:** Integran esta subzona los predios de la zona Centro Punta del Este, excluidos los comprendidos en las otras subzonas.

**b) Normas especiales:** Se deberá tener especial cuidado en el proyecto y tratamiento de las azoteas a cuyos efectos se presentará conjuntamente con el plano, una planta de las azoteas indicándose los materiales de terminación.

**c) Retiros mínimos:**

- **frontales:** - 4 mts.

- sobre Ramblas: 6 mts.

- **bilaterales y de fondo:** 3 mts.

**e) Altura máxima:** 12 mts. (Planta baja, dos plantas altas y un penthouse). El penthouse deberá guardar un gálibo de 45 grados sobre las calles frentistas al predio.

**e) Ocupación:** F.O.S S.S. 80%  
F.O.S. : 30%  
F.O.T. : 120%  
F.O.S. Verde: 20%

**f) Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts. en toda la extensión del volumen edificado sobre el retiro frontal.

**g) Acondicionamiento:** Las zonas de retiro frontal serán enjardinadas por lo menos en un 50%.

**CUADRO No 2**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
1. SECTOR PUNTA DEL ESTE  
1.2 CENTRO

**Artículo 188º) - Zona 1.3. La Pastora.- ( Texto Vigente)**

**a) Límites:** Comprende el área limitada por Avda. Pedragosa Sierra, desde Rbla. Costanera Dr. Claudio Williman hasta Avda. F.D. Roosevelt; ésta, desde Avda. Pedragosa Sierra hasta Rbla. Costanera Lorenzo Batlle Pacheco; ésta, desde Avda. F.D. Roosevelt hasta calle Nro 32; ésta, desde Rbla. Costanera Lorenzo Batlle Pacheco hasta Rbla. Costanera Dr. Claudio Williman y ésta, desde calle Nro 32, hasta Avda Pedragosa Sierra, sin perjuicio de los solares frentistas a Vías Residenciales Comerciales. Están comprendidos en esta Zona, todos los solares pertenecientes a las manzanas catastrales que integran la poligonal definida por arterias mencionadas y por aquellos solares con frente a la Avda. Pedragosa Sierra.( Decreto 3856 del 3 de noviembre de 2009 )

**b) Divisiones.-** Esta zona se divide en dos Subzonas: Subzona 1.3.1. Costaneras y Subzona 1.3.2. resto del Sector y dos Vías Residenciales Comerciales. Estarán comprendidas en la Subzona 1.3.2. aquellos solares que se encuentren ubicados fuera de una faja de 100 metros de ancho, medidos a partir de la línea de propiedad correspondiente a los predios con frente a las Ramblas Costaneras Lorenzo Batlle Pacheco y Dr. Claudio Williman.-

**c) Normas Especiales.-**

C.1.) En los Bloques medios y altos, incluidos sus balcones, salientes y terrazas, la proyección total de su volumen desde planta baja, deberá inscribirse en una circunferencia cuyo diámetro máximo será de 42.50 metros lineales.- C.2.) En un mismo padrón resultarán viables más de un programa arquitectónico, siempre y cuando cada uno de ellos cumpla con los parámetros establecidos en las presentes normas y la separación entre sí de los volúmenes, sea mayor o igual a los 2/7 de la suma de las alturas de las edificaciones respectivas.-

C.3.) los parámetros básicos establecidos en el Cuadro Normativo Nro. 3 para los valores comprendidos entre Bloques Medios y Altos, resultarán factibles de interpolar, en referencia a la superficie del solar respectivo, cuando tenga una superficie mayor a 2.000 metros cuadrados y menor al máximo correspondiente al programa de bloque alto, según la Subzona a la que pertenezca.-

C. 4.) La altura máxima admitida para la zona 1.3.2. será de 63 m. medida al nivel exterior de la losa superior del último nivel habitable.-

**d) Retiros Mínimos.-** Sin perjuicio de los mínimos establecidos en el Cuadro normativo Nro. 3, todos los bloques Medios que por aplicación del inciso previo, su altura resulte mayor a 28 metros lineales (Art. 152) deberán cumplir con un retiro frontal mínimo de 10 metros lineales en todos los casos y con 2/7H en los retiros laterales y de fondo ( Decreto 3876 del 6 de julio de 2010 ).

**e)** En todas las situaciones el **FOS. Verde** mínimo resultara el 70% del suelo, salvo en los predios con actividad comercial frentistas a las Vías Residenciales Comerciales, debitado el FOS autorizado. Cuando la ocupación de subsuelo utilice un área compartida con el suelo destinado a FOS. Verde, la propuesta aportará detalles técnicos que aseguren la permanencia del destino establecido para el cumplimiento de la norma.-

**f) Salientes y Cuerpos Salientes.-**“ Para los programas de bloques sin perjuicio de lo dispuesto en el Apartado C.1. y lo establecido en el Art. 164º de las presentes disposiciones, no se computarán en el FOS ni el FOT, aquellos volúmenes en voladizo sobre planta baja, cuando – en cada nivel – su superficie no resulte mayor a 90 metros cuadrados. Asimismo, la ocupación volumétrica de dichas salientes o cuerpos salientes debe ser menor o igual al 10% del volumen de la planta respectiva.-

La profundidad máxima de las salientes será :

-para bloques bajos :2m sobre retiro frontal

-para bloques medios: 2m sobre retiro frontal y 1.50m sobre los retiros laterales y de fondo” ( Decreto 3876 del 6 de julio de 2010 ).

**g) Acondicionamiento.-** En toda la zona cuando existan comercios en planta baja, deberá librarse al uso público la faja correspondiente a su desarrollo frontal. Cuando no existan actividades comerciales, los retiros serán en todos los casos enjardinados y computables en el FOS. Verde.” ( Decreto 3853 del 27 de octubre de 2009 ).

**Ver disposiciones sobre Retorno por mayor valor en Decreto 3870 del 11 de mayo de 2010.**

Artículo 188º . texto anterior : Zona 1.3. La Pastora.-

a) Límites: Comprende el área limitada por Avda. Pedragosa Sierra, desde Rbla. Costanera Dr. Claudio Williman hasta Avda. F.D. Roosevelt; ésta, desde Avda. Pedragosa Sierra hasta Rbla. Costanera Lorenzo Batlle Pacheco; ésta, desde Avda. F.D. Roosevelt hasta calle Nro 32; ésta, desde Rbla. Costanera Lorenzo Batlle Pacheco hasta Rbla. Costanera Dr. Claudio Williman y ésta, desde calle Nro 32, hasta Avda Pedragosa Sierra, sin perjuicio de los solares frentistas a Vías Residenciales Comerciales. Están comprendidos en esta Zona, todos los solares pertenecientes a las manzanas catastrales que integran la poligonal definida por arterias mencionadas y por aquellos solares con frente a la Avda. Pedragosa Sierra. ( Decreto3856 del 3 de noviembre de 2009).

b) Divisiones: Esta zona se divide en dos subzonas: Subzona 1.3.1 Costaneras  
Subzona 1.3.2 Resto

c) Normas especiales: c1) Los bloques altos y medios, incluidos sus balcones, terrazas y salientes deberán estar inscriptos en una circunferencia de diámetro igual 42,50 mts.

c2) En Avenida Francia entre Chiverta y Lorenzo Batlle Pacheco no se admitirá la construcción de viviendas en Planta Baja.

c3) En un mismo padrón se podrá construir más de un bloque, cualquiera sea su tipo, siempre que en conjunto cumplan con los parámetros establecidos y haya una separación entre edificios de por lo menos 2/7 de la suma de sus respectivas alturas.

d) Retiros mínimos: - frontales: - 6 mts. para bloques bajos y medios.  
- 10 mts. para bloques altos.

- bilaterales y de fondo: 2/7 de la altura del edificio con un mínimo de 4 mts. para los bloques medios y un mínimo de 3 mts. para los bloques bajos (*Art. 2 del Decreto 3733*)

e) Altura máxima: - bloques bajos 12 mts.  
- bloques medios 28 mts.  
- bloques altos 45 mts.

f) Ocupación : F.O.S S.S. : 80%  
F.O.S. : 30%  
F.O.T. : Bloques bajos: 80%  
Bloques medios: 210%  
Bloques altos subzona 1.3.1: 510%  
Bloques altos subzona 1.3.2: 340%  
F.O.S. Verde: 40%

Los factores de ocupación del suelo y de ocupación total son máximos resultando la altura de la adecuada variación del FOS.

g) Salientes y cuerpos salientes: Se podrán construir ocupando un 30% del área de fachada, con las siguientes profundidades:

- para los bloques bajos: 2 mts. sobre el retiro frontal  
- para los bloques medios: 2 mts. sobre el retiro frontal y 1,50 mts. sobre los retiros laterales y de fondo.  
- para los bloques altos: 2 mts. sobre todos los retiros.

h) Acondicionamiento: En toda la zona, cuando existan comercios en planta baja deberá librarse al uso público la franja correspondiente a su desarrollo frontal. En caso de no existir actividades comerciales los retiros serán enjardinados. La delimitación del predio se regirá por las disposiciones en materia de cercos.

**CUADRO No 3**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
2. SECTOR PUNTA DEL ESTE  
1.3 LA PASTORA

## **CAPITULO II - SECTOR 2 MALDONADO**

**Artículo 189º) - Límites del sector y divisiones.-** El Sector Maldonado está constituido por los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

**Ñangaripé** entre Dr. Rivero y Avda. España,

**Avda. Roosevelt** entre Avda. España y Avda. Joaquín de Viana (ex. Avda. Artigas),

**Avda. Joaquín de Viana** entre Avda. Roosevelt y Rep. Dominicana,

**Rep. Dominicana** entre Avda. J. de Viana y Avda. Camacho,

**Avda. Camacho** entre Rep. Dominicana y Avda. Roosevelt,

**Avda. Roosevelt** entre Avda. Camacho y Avda. Acuña de Figueroa,

**Avda. Acuña de Figueroa** entre Avda. Roosevelt y Burnett,

**Burnett** entre Avda. Acuña de Figueroa y 3 de Febrero,

**3 de Febrero** entre Burnett y Cachimba del Rey,

**Cachimba del Rey** entre 3 de Febrero y Tacuarembó,

**Tacuarembó** entre 3 de Febrero y Camino Aparicio Saravia,

**Camino Aparicio Saravia** desde Tacuarembó hacia el este hasta el límite este del Fraccionamiento San Fernando

**Límite este del Fraccionamiento San Fernando** entre Camino Aparicio Saravia y Avda. Aiguá,

**Avda. Aiguá** hasta el límite del área suburbana por el este,

**Límite del área suburbana** por el este, el norte y el oeste hasta Ventura Alegre y Lavalleja,

**Ventura Alegre** entre Lavalleja y Las Dalías,

**Las Dalías** entre Ventura Alegre e Ibirapitá.

**Elbio Rivero** entre Ibirapitá y Ñangaripé.

*En el Fraccionamiento La Fortuna pertenecen al Sector Maldonado los padrones ubicados al NE de la calle 12, los frentistas a la calle 12 por el SW, los frentistas a la calle 1 entre la 12 y la 11 y los frentistas a la calle 6 entre la 12 y la 10. El resto del fraccionamiento se regirá por los parámetros de Sector Balneario. ( Decreto 3876 del 6 de julio de 2010).*

**Artículo 190º) - Superficie y frente mínimo.-** Los predios en que se implanten bloques deberán cumplir las siguientes superficies y frentes mínimos:

En las **zonas 2.1. y 2.2.:** para bloques medios FT = 15 mts. y ST = 500 m2.

para bloques bajos FT = 12 mts. y ST = 300 m2.

En la **zona 2.3.:** para bloques medios FT = 30 mts. y ST = 1000 m2.

para bloques bajos FT = 14 mts. y ST = 450 m2.

**Artículo 191º) - Programas múltiples.-** Se admitirá la existencia de más de un programa arquitectónico de los previstos en los cuadros respectivos, siempre y cuando dichos solares cuenten con el área mínima, resultante de la suma de las exigencias para cada programa individualmente.

En esos casos, se tomará el 50% como factor de ocupación de suelo máximo en cada nivel, conformado simultáneamente por ambos programas, salvo en los zócalos comerciales, los cuales podrán alcanzar el máximo del 70% de factor de ocupación de suelo.

**Artículo 192º) - Contrafrentes.-** Las edificaciones en el Sector Maldonado sólo se autorizarán con frente a las vías públicas o bien, con frente a patios interiores, a modo de contrafrente. Cuando la propuesta implique más de un programa arquitectónico y necesariamente un espacio interior a cielo abierto, con la concepción de contrafrentes, dichos patios deberán vincularse en planta baja con el espacio de la calle en forma franca mediante una circulación con no menos de 5 mts. de ancho.

Los cerramientos de seguridad de la mencionada circulación no deben impedir su conexión visual con los centros de manzana y los mismos deberán ser calados a modo de rejas en un 90% como mínimo.

**Artículo 193º) - Tratamiento de los retiros frontales.-** Las áreas no edificadas 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 194º) - Alturas.-** En el Sector Maldonado las alturas se medirán respecto del Nivel Cero correspondiente al nivel de vereda, en el punto medio del frente del predio. El nivel de vereda se calculará de acuerdo al capítulo de Aceras.

**Artículo 195º) - Conservación del casco urbano.-** Créase una Comisión Asesora de Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico del Casco Urbano de Maldonado, con el cometido de fijar los criterios que debe aplicar la Dirección de Control Edilicio para la aprobación de cada uno de los asuntos que se tramiten en el área. Podrá controlar los expedientes vinculados a esta temática y su opinión podrá ser requerida por parte de los técnicos municipales en cualquier momento

Esta Comisión será integrada por dos representantes del Ejecutivo Comunal, dos representantes de la Junta Departamental y un representante de la Comisión Departamental de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay y podrá ser ampliada en cualquier momento y/o para cualquier caso, con instituciones y personalidades que esta Comisión determine, pudiendo funcionar con mayoría absoluta de sus miembros.

**Artículo 196º) - Ochavas.-** Para las Zonas Plaza y Casco Urbano, para obra nueva, es obligatorio en los predios esquina, la realización de una ochava simétrica de 3 mts. como mínimo y con una bisectriz no menor a 1,5 mts.. Dichas ochavas se deberán cumplir en todos los casos de ocupaciones de carácter precario y revocable, incluyendo las autorizadas como mamparas gastronómicas.

**Artículo 197º) - Salientes y cuerpos salientes.-** Estarán regulados por los siguientes criterios:-

- a) Para los bloques medios, se admitirán salientes de 2 mts. en un 30% del desarrollo de fachadas frontales y posteriores.
- b) En los restantes casos, se podrán construir salientes en un 70% sobre la fachada frontal y en un 30% sobre las fachadas de fondo o posteriores. En las fachadas frontales, no podrán ubicarse a menos de un metro de distancia del plano de la línea medianera. En general pueden ser de hasta 2 mts. excepto en la zona " 2.4 Resto" en la que el máximo es 1,50 mts..
- c) En la edificación de altura inferior a 7 mts., en las fachadas frontales de los volúmenes que ocupen retiros alineados sobre veredas, las salientes no podrán ser mayores de 60 cms. de profundidad, cuando se encuentren a más de 2,75 mts. sobre el nivel de vereda. Cuando se encuentren en el nivel de planta baja, no podrán ser mayores de 25 cms. debiendo ubicarse a no menos de 80 cms. del nivel de vereda.



**Artículo 198º ) - Zona 2.1. Plaza.-**

**a) Límites:** Corresponde a las manzanas comprendidas por las calles: Román Guerra, Ituzzaingó, José Dodera y Rafael Pérez del Puerto.

**b) Normas especiales:- b1)** La **alineación** con las construcciones existentes es obligatoria, salvo con la Catedral de Maldonado. También se exige la vinculación volumétrica con las fachadas del entorno, con un lenguaje arquitectónico que, basado en los criterios que determine la Comisión Asesora y aceptado por la Dirección de Control Edificio, signifique un aporte a la jerarquización en el ámbito de la calle.

- **b2)** Los edificios que se construyan en los predios frentistas a la Plaza San Fernando, deberán mantener el **ordenamiento arquitectónico** definido por los edificios históricos que allí existen, en lo que a la composición se refiere: Iglesia Catedral, Jefatura de Policía y Paseo de San Fernando.

- c) Retiros mínimos:**
- **frontales:** - 4 mts. bloques bajos.  
- 20 mts. bloques medios.
  - **de fondo:** - 5 mts. bloques bajos.  
- 10 mts. bloques medios.

Estos retiros no serán de aplicación en planta baja o nivel de basamento, cuando éstos no superen la altura de 7 mts

- d) Altura máxima:** - 13,6 mts. bloques bajos. (PB + 4 PA)  
- 28 mts. bloques medios.(PB + 9 PA)

Las construcciones que se proyecten en los padrones pertenecientes a la manzana catastral N°4, no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 12 mts.

- e) Ocupación:**
- F.O.S.:** 50% bloques bajos.  
45% bloque medios.  
55% el basamento
  - F.O.S SS:** 80%
  - F.O.S V:** 20%
  - F.O.T.:** 190% bloques bajos  
435% bloques medios

El área de Planta Baja y 1er.Piso destinada a comercio, podrá tener un FOT máximo de 140%. El incremento resultante con respecto a la norma de la zona no será tenido en cuenta, a los efectos del cálculo del FOT del resto del edificio.

**h) Estacionamientos:** uno por cada unidad locativa.

**CUADRO No 4**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
2 SECTOR MALDONADO  
2.1 PLAZA

**Artículo 199º) - 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  
**Avda. Velázquez** desde Román Bergalli hasta Avda. Lavalleja  
**Avda. Lavalleja** desde Velázquez hasta Solís  
**Solís** desde Avda. Lavalleja hasta Treinta y Tres  
**Treinta y Tres** desde Solís hasta Dodera  
**Dodera** desde Treinta y Tres hasta Tres de Febrero  
**3 de Febrero** desde Dodera hasta 19 de Abril

b) **Normas especiales:** Se podrá optar por la ocupación del retiro frontal, cuando la propuesta formal arquitectónica, con la que pretenda ocupar dicho retiro y en especial el tratamiento de la fachada respectiva, signifique un aporte a la jerarquización urbana en el ámbito de la calle a juicio de las oficinas técnicas de la Intendencia y siempre que aporten una alineación y vinculación volumétrica con las fachadas existentes en su entorno inmediato.

c) **Retiros mínimos:-**

**Frontales:** - de 4 mts. en las siguientes calles o tramos: 25 de Mayo, 18 de Julio, Florida, Sarandí, Brigadier Gral. Juan A. Lavalleja, Santa Teresa (desde Lavalleja hasta Tres de Febrero), 19 de Abril (desde Bergalli hasta Tres de Febrero), tramos de calle comprendidas entre Santa Teresa y 19 de Abril, hasta Tres de Febrero inclusive.-

- de 3 mts. en las restantes calles.
- de 4 mts. bloques bajos.
- de 20 mts. bloques medios.

**de Fondo:** - 5 mts. bloques bajos.  
- 9 mts. bloques medios.

Los retiros frontales y de fondo no serán de aplicación en planta baja o nivel de basamento, cuando éstos no superen la altura de 7 mts.

d) **Altura máxima:** - 28 mts. bloques medios (PB + 9 PA)  
- 13,6 mts. bloques bajos (PB + 4 PA)  
- 7 mts. el resto (PB + PA)

e) **Ocupación : F.O.S.:** 45% bloque medios.  
50% bloques bajos.  
55% el resto

**F.O.S SS:** 80%

**F.O.S V:** 20%

**F.O.T.:** 435% bloques medios  
190% bloques bajos  
110% el resto

El área de Planta Baja y 1er.Piso destinada a comercio, podrá tener un FOT máximo de 140%. El incremento resultante con respecto a la norma zonal no será tenido en cuenta, para el cálculo del FOT del resto del edificio.

f) **Acondicionamiento:** Cuando no existan actividades comerciales, los retiros deberán ser debidamente acondicionados, pudiéndose delimitar el predio hasta una altura de 2 mts., con un cerco perimetral en un desarrollo no mayor del 30% del total de la fachada, admitiéndose su complementación con rejas o verjas de una transparencia no menor del 90%.

g) **Estacionamientos:** Se exige uno por cada unidad locativa.

**CUADRO No 5**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
2- SECTOR MALDONADO  
2.2 PLAZA

**Artículo 200º) - 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 A. Camacho,  
**A. Camacho** desde Avda. Roosevelt hasta República Dominicana  
**República Dominicana** desde A. Camacho hasta Cont. Avda. J. de Viana,  
**Continuación Avda. J. de Viana** desde Rep. Dominicana hasta Avda. Roosevelt,  
**Avda. Roosevelt** desde continuación Avda. J. de Viana hasta Avda. España  
**Avda. España** desde Roosevelt hasta Arturo Santana, donde se une con una faja correspondiente a predios frentistas a Avda. J. 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 A. 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 mts.

6 mts. en las calles Burnett y Tres de Febrero

- **de fondo:** 9,20 mts. bloques medios.

5,70 mts. bloques bajos.

4 mts. el resto

- **bilaterales:** bloques 2/7 de su altura.

2 mts. el resto

c) **Normas especiales:** 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 20 mts. cuadrados, no pudiendo sobrepasar la altura promedial de 3 mts.. La zona de ocupación de los 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.

d) **Altura máxima:** - 28 mts. bloques medios (PB + 9 PA)

- 12,5 mts. bloques bajos (PB + 4 PA)

- 7 mts. el resto (PB + PA)

e) **Ocupación : F.O.S.::** 30% bloques medios

40% el resto

**F.O.S SS:** 70%

**F.O.S V:** 30%

**F.O.T. :** 300% bloques medios

160% bloques bajos

80% el resto

f) **Estacionamientos:** se exige uno por cada unidad locativa.

**CUADRO No 6**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
2-SECTOR MALDONADO  
2.3 BARRIO JARDÍN

**Artículo 201º) - Zona 2.4. Resto del Sector.-**

a) **Límites:** Comprende los predios urbanos y suburbanos que integran el Sector Maldonado no incluidos en las tres zonas anteriores.

b) **Retiros mínimos:**       - **frontales:**       4 mts.  
                                      - **unilaterales:** 2 mts.

c) **Altura máxima:** 7 mts. (PB + PA)

d) **Ocupación:**       **F.O.S.:**           50%  
                              **F.O.S. S.S.:**   70%  
                              **F.O.T.:**           115%

e) **Estacionamientos:** Se exige uno cada dos unidades locativas.

**CUADRO No 7**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
2-SECTOR MALDONADO  
2.4 RESTO DEL SECTOR



### **CAPITULO III - SECTOR 3 BALNEARIO**

**Artículo 202º) - Límites del sector y divisiones.-** Lo integran los predios urbanos y suburbanos de la región Maldonado - Punta del Este no incluidos en los Sectores Maldonado y Punta del Este.

Comprende las siguientes zonas:-

- 3.1. Barrio Jardín.**
- 3.2. Vías Principales.**
- 3.3. Calles con retiros especiales.**
- 3.4. Avenida Roosevelt**
- 3.5. Punta Ballena.**

**Artículo 203º) - 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.

**Artículo 204º) - 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 en 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 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 20 mts. cuadrados, no pudiendo sobrepasar la altura promedial de 3 mts.. La zona de ocupación de los 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.

**Artículo 205º) - Conjuntos de edificios.-** Con respecto a la separación entre los mismos regirán los siguientes criterios:

- **Conjunto de unidades locativas aisladas o apareadas:** separación promedio 5 mts. y mínima 3 mts.

- **Conjunto de Bloques:** separación promedio 8 mts. y mínima 5 mts. excepto en la subzona 3.1.1 donde se exige que la separación entre bloques altos sea de por lo menos 2/7 de la suma de las alturas.

**Artículo 206º) - Salientes.-** Se podrán construir en un 30% de la superficie de fachada, sobre los retiros frontal y de fondo. En las mismas condiciones se podrán construir salientes sobre los retiros laterales, cuando éstos superen los 4 mts. en la zona de la saliente. La distancia de la saliente a la medianera no podrá ser inferior a los 3 mts.. La saliente máxima se fijará para cada subzona y tipo de edificación.

La presente disposición general no rige para la subzona 3.2.2 Parada 5 y la zona 3.4 Avda. Roosevelt que tienen normas particulares.

**Artículo 207º) - Edificación y dimensiones permitidas.-**

a) En este sector, con excepción de la subzona 3.2.2. Parada 5 podrá construirse una vivienda única, cualquiera sea el área que tenga el predio, así como dependencias secundarias de la construcción principal, (locales de esparcimiento, vestuarios de piscina, habitaciones de huéspedes y de servicio) y construcciones auxiliares (depósitos, garajes, parrilleros techados).

b) Los bloques incluidos sus balcones, terrazas y salientes y basamentos deberán estar inscriptos en una circunferencia de diámetro igual a 42,50 mts. y no podrán superar los 900 m<sup>2</sup> de planta.

**Artículo 208º) - Estacionamientos.-** Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o

garaje a razón de uno por cada vivienda, oficina o local comercial excepto en la zona 3.2.2. Parada 5, en la que se exige un estacionamiento cada dos unidades locativas.

**Artículo 209º) - Zona 3.1. Barrio Jardín.-**

**a) Ocupación:** En los solares con área inferior a 500 m2. y superior a 1.000 m2, regirán los siguientes parámetros:

	<u>FOS SS</u>	<u>FOS</u>	<u>FOS V</u>	<u>FOT</u>
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.

**b) Retiros:** En predios con frentes de hasta 15 mts. y en caso de vivienda única, se admitirá retiro unilateral de 3 mts.. La edificación que ocupe el retiro que se exonera, no podrá sobrepasar los 3 mts. de altura promedial.

**Artículo 210º) - Subzona 3.1.1. Fraccionamiento LOBOS ( Texto Vigente)**

**“Límites:** El área de referencia queda definida por la poligonal conformada por la intersección de las siguientes arterias de tránsito, calle San Remo desde Avda. Roosevelt hasta Avda. del Mar, esta última desde calle San Remo hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco. Rambla Lorenzo Batlle Pacheco, desde Avda. del Mar hasta Avda. Roosevelt y Avda. Roosevelt, desde dicha Rambla, hasta calle San Remo. Manzanas Nos. 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702 y 703.

Los parámetros serán los siguientes:

A. Los predios cuya superficie mínima es de 7000 mc. no admiten subdivisión en virtud de tratarse de una condición de aprobación de la urbanización original.

B. Asimismo, el terreno debe contar con 7000mc de superficie por cada bloque que se construya.(Decreto 3876 del 6 de julio de 2010).

C. Todo bloque, incluidos sus balcones salientes y terrazas, la proyección total de su volumen desde planta baja, deberán inscribirse en una circunferencia cuyo diámetro mayor será de 42.5 metros lineales.

D. El retiro frontal mínimo será de 10 metros lineales en todos los casos.

E. El FOS Verde mínimo será el 70% del suelo, debitado en FOS autorizado.

Cuando la ocupación de subsuelo utilice un área compartida con el suelo destinado a FOS Verde, la propuesta aportará detalles técnicos que aseguren la permanencia del destino establecido para el cumplimiento de la norma.

F. Los retiros laterales y posteriores tendrán un mínimo de 15 m. manteniendo un promedio de 2/7 de la altura.

G. La altura máxima admitida no podrá superar la de las edificaciones existentes. 70 m. de altura al exterior de la losa superior del último piso habitable más servicios (Tanques de agua, caja de escaleras y ascensores) y no es de aplicación el Art 166°.

No se permite la construcción de Penthouse por encima de los 70m de altura. ( Decreto 3876 del 6 de julio de 2010 ).

H. Ocupación bloques: FOS 30% - FOS SS 50% - FOT 510%.

I. Salientes y cuerpos salientes, 2 metros lineales.

J. Para esta zona no regirá la superficie máxima de planta de 30m. por 30 m.”  
(Decreto 3858 del 1º de diciembre de 2009).

**Ver disposiciones sobre Retorno por mayor valor en Decreto 3870 del 11 de mayo de 2010.**

**Artículo 210º. texto anterior : Subzona 3.1.1.-**

**a) Límites:** Está definida por la poligonal:

**Rambla Costanera C. Williman** desde Biarritz hasta Pedragosa Sierra;

**Pedragosa Sierra** desde Rambla C. Williman hasta Avda. Roosevelt;

**Avda. Roosevelt** desde Pedragosa Sierra hasta San Remo;

**San Remo** desde Avda. Roosevelt hasta Avda. Del Mar;

**Avda. Del Mar** desde San Remo hasta Rambla Lorenzo Batlle;

**Rambla Lorenzo Batlle Pacheco** desde Avda. Del Mar hasta Chiverta;  
**Chiverta** desde Rambla Lorenzo Batlle Pacheco hasta Bvar. Artigas;  
**Bvar. Artigas** desde Chiverta hasta calle Biarritz;  
**Calle Biarritz** desde Bvar. Artigas hasta Costanera Claudio Williman.

Quedarán incluidos en esta subzona los predios frentistas a Avda. Roosevelt entre Pedragosa Sierra y San Remo.

**b) Dimensiones mínimas de predios:**

- Bloques altos : área 4000 m2. y frente 54 mts.
- Bloques medios: área 2000 m2. y frente 40 mts.
- Bloques bajos : área 1200 m2. y frente 30 mts.
- Conjunto de unidades locativas aisladas o apareadas: 600 m2. por unidad o par.

**c) Retiros mínimos:**

- **Frontales:**
  - 10 mts. para bloques altos
  - 8 mts. para bloques medios
  - 6 mts. para bloques bajos
  - 4 mts. para el resto
- **Bilaterales y de fondo:**
  - 2/7 de la altura de los bloques altos
  - 8 mts. en bloques medios y la suma del promedio de los laterales debe superar 20 mts..-
  - 4 mts. en bloques bajos y la suma del promedio de los laterales debe superar 10 mts..-
  - 2 mts. en los restantes casos y la suma del promedio de los retiros laterales debe ser mayor a 6 mts.. El retiro de fondo debe ser mayor a 3 mts..-

**d) Altura máxima:**

- 45 mts. los bloques altos
- 28 mts. los bloques medios (PB + 9 PA)
- 12 mts. los bloques bajos
- 7 mts. el resto (PB + PA)

**e) Ocupación: - Bloques:**

<b>F.O.S.:</b>	30%
<b>F.O.S SS:</b>	50%
<b>F.O.S V:</b>	60%
<b>F.O.T.:</b>	bloques altos 510%.
	bloques medios 300%.
	bloques bajos 120%.

- **Unidades locativas aisladas o apareadas:** Se rigen por la norma de ocupación de la zona 3.1 Barrio Jardín.-

**En el subsuelo** se podrá ocupar un 60% del área total siempre que el área que excede el contorno del edificio esté totalmente enterrada a una profundidad de por lo menos 60 cms. y su cubierta esté enjardinada respetando el FOS Verde y la Ordenanza de Forestación.

**f) Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts. excepto en los bloques altos que pueden llegar a 2 mts..-

**CUADRO No 8**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
3-SECTOR BALNEARIO  
3.1.1 FRACCIONAMIENTO LOBOS

**Artículo 211º) - Subzona 3.1.2.-**

a) **Límites:** Está definida por la poligonal: -

**Edgardo Genta** desde Rambla Costanera hasta Camino de la Laguna;

**Ñapindá** desde Camino de la Laguna hasta Ñangaripé

**Ñangaripé** desde Ñapindá hasta -a través de su prolongación Avda. España

**Límite de la zona Maldonado**, hasta el Bvar. Artigas.

**Bvar. Artigas** desde Cachimba del Rey hasta la calle Azotea;

**Calle Azotea** desde Bvar. Artigas hasta calle Mercedes,

**Calle Mercedes** desde Azotea hasta Mar del Coral

**Calle Mar del Coral** desde Mercedes hasta Mar Negro

**Calle Mar Negro** desde Mar del Coral hasta Martiniano Chiossi

**Martiniano Chiossi** desde Mar Negro hasta República Argentina;

**República Argentina** desde Martiniano Chiossi hasta Rambla C. Williman;

**Rambla Costanera Claudio Williman** desde Rep. Argentina hasta Edgardo Genta.-

b) **Normas especiales:** No se autorizan bloques medios ni altos.

c) **Dimensiones mínimas de predios:**

- Bloques bajos : área 1200 m2. y frente 30 mts.

- Conjuntos de bloques bajos: 900 m2.por bloque y 30 mts. de frente.

- Conjuntos de unidades locativas aisladas o apareadas :600 m2 por unidad o par.

d) **Retiros mínimos:** - **frontales:** - bloques bajos: 6 mts.

- unidades aisladas o apareadas: 4 mts.

- **bilaterales:** - bloques bajos: 3 mts., debiendo la suma

promedial de los laterales superar 8 mts..-

- unidades aisladas o apareadas: 2 mts

.debiendo su suma promedial ser mayor a 6 mts..

- **de fondo:** - bloques bajos: 4 mts..

- unidades aisladas o apareadas: 3 mts..

e) **Altura máxima:** - bloques bajos: 9 mts. (PB + 2PA)

- unidades aisladas o apareadas: 7 mts. (PB + PA)

f) **Ocupación: Bloques bajos:** **F.O.S SS. :** 40%

**F.O.S.:** 20%

**F.O.S.V :** 60%

**F.O.T. :** 60%

Las **unidades locativas aisladas o apareadas** se rigen por la norma general de ocupación de la zona 3.1 Barrio Jardín.

g) **Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts. excepto en los bloques bajos que pueden llegar a 2mts..-

**CUADRO No 9**  
**REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE**  
**3-SECTOR BALNEARIO**

**Artículo 212º) - Subzona 3.1.3.-**

a) **Límites:** Está definida por la poligonal:

**Calle de las Madreselvas** desde Rambla Costanera hasta Gabriela Mistral;  
**Gabriela Mistral** desde calle de las Madreselvas hasta Elías Regules;  
**Elías Regules** desde Gabriela Mistral hasta Rambla Costanera;  
**Rambla Costanera** desde Elías Regules hasta calle de las Madreselvas.

b) **Normas especiales:** No se autorizan bloques medios ni altos.

c) **Dimensiones mínimas de predios:**

- Bloques bajos : área 2000 m<sup>2</sup>. y frente 30 mts.
- Conjuntos de bloques bajos: 1500 m<sup>2</sup>.por bloque y 30 mts. de frente.-
- Conjuntos de unidades locativas aisladas o apareadas: 1000 m<sup>2</sup>.por unidad o par.

d) **Retiros mínimos:**

- **frontales:** - bloques bajos: 6 mts.  
 - unidades locativas aisladas o apareadas: 4 mts.
- **bilaterales:** - bloques bajos:3 mts. debiendo la suma de los laterales superar 8 mts.  
 - en los restantes casos 2 mts. debiendo su suma ser mayor a 6 mts..-
- **de fondo:** - bloques bajos: 4 mts..  
 - unidades locativas aisladas o apareadas: 3 mts..

e) **Altura máxima:** - bloques bajos: 9 mts (PB + 2PA)  
 - unidades locativas aisladas o apareadas: 7 mts. (PB + PA).-

f) **Ocupación:** - bloques bajos: **F.O.S SS:** 40%  
**F.O.S.:** 20%  
**F.O.S V:** 60%  
**F.O.T.:** 60%

Las unidades locativas aisladas o apareadas se rigen por la norma general de ocupación de la zona 3.1 Barrio Jardín.-

g) **Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts. excepto en los bloques bajos que pueden llegar a 2 mts.

**CUADRO No 10**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
3-SECTOR BALNEARIO  
3.1.3



**Artículo 213º) - Subzona 3.1.4.-**

a) **Límites:** Está definida por la poligonal:

**Rambla Costanera C. Williman** desde Pedragosa Sierra hasta Avda. Rep. Argentina;  
**República Argentina** desde Rambla Costanera C. Williman hasta Martiniano Chiossi  
**Martiniano Chiossi** desde República Argentina hasta Mar Negro;  
**Calle Mar Negro** desde Martiniano Chiossi hasta Mar del Coral;  
**Mar del Coral** desde Mar Negro hasta Mercedes;  
**Mercedes** desde Mar del Coral hasta Azotea;  
**Azotea** desde Mercedes hasta Bulevar Artigas;  
**Calderón de la Barca** hasta Avda. Shakespeare;  
**Avda. Shakespeare** en toda su extensión hasta Isabel de Castilla;  
**Isabel de Castilla** hasta Avda. San Pablo;  
**Avda. San Pablo** desde Isabel de Castilla hasta Avda. Luis Pasteur;  
**Avda. Luis Pasteur** desde Avda. San Pablo hasta Gabriela Mistral;  
**Gabriela Mistral** desde Avda. Luis Pasteur hasta calle las Madreselvas;  
**Calle de las Madreselvas** desde Gabriela Mistral hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco;  
**Rambla Lorenzo Batlle** desde Calle Las Madreselvas hasta Avda. Del Mar;  
**Avda. Del Mar** desde Rambla Lorenzo Batlle Pacheco hasta Avda. San Remo;  
**Avda. San Remo** desde Avda. Del Mar hasta Avda. Roosevelt;  
**Avda. Roosevelt** desde San Remo hasta Pedragosa Sierra;  
**Pedragosa Sierra** desde Roosevelt hasta Rambla Costanera C. Williman.

b) **Normas especiales:** No se autorizan bloques ni viviendas apareadas.

c) **Dimensiones mínimas de predios:**

Conjuntos de unidades locativas aisladas: 1000 m2.por unidad.-

d) **Retiros mínimos:**

- **frontales:** 4 mts.
- **bilaterales:** 2 mts. debiendo su suma promedial ser mayor a 6 mts.
- **de fondo:** 3 mts.

e) **Altura máxima:** 7 mts. (PB + PA)

f) **Ocupación:** Se rige por la norma general de ocupación de la zona 3.1 Barrio Jardín.

g) **Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts.

**CUADRO No 11**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
3-SECTOR BALNEARIO  
3.1.4

**Artículo 214º) - Subzona 3.1.5..-**

**a) Esta subzona se dividirá en dos Subzonas:**

**Subzona 3.1.5 Resto**

**Subzona 3.1.5 Costanera**

**a1) Subzona 3.1.5. Resto**

**Límites:** Está definida por la poligonal:

**Ribera Este de La Laguna del Diario** desde Rambla Costanera hasta Camino de la Laguna;

**Camino de La Laguna** desde Ribera de la Laguna del Diario siguiendo por Acuario hasta Camino Lussich;

**Límite del Sector Maldonado** hasta Camino de La Laguna;

**Calle Ñapindá** desde el límite del Sector Maldonado hasta calle Edgardo Genta;

**Calle Edgardo Genta** desde Ñapindá hasta Rbla. Costanera;

**Rbla. Costanera** desde E. Genta hasta Laguna del Diario.

**a2) Subzona 3.1.5. Costanera (Texto Vigente)**

**Límites:** Está definida por la poligonal:

**Ribera Oeste de la Laguna del Diario** hasta calle El Quijote;

**Calle El Quijote** hasta Camino al Hospital Marítimo;

**Camino al Hospital Marítimo** desde calle El Quijote hasta Rambla Costanera;

**Rambla Costanera** desde camino al hospital Marítimo hasta la Ribera Oeste de la Laguna del Diario;

**Se incluyen en esta zona los predios frentistas a la costanera en**

**los tramos: Rambla Costanera Claudio Williman** predios ubicados entre Av. España y Calle del Faro, y entre calle Aguila y la Ribera este de la Laguna del Diario.

**b) Normas especiales:**

**b1)** En las construcciones que se realicen en la costa de la Laguna del Diario el nivel principal debe situarse a un metro por encima de la línea de máximas crecientes

**b2)** Solo se autorizan Bloques Bajos en la Subzona 3.1.5. Costanera.

**b3)** En los predios frentistas a la rambla, para hacer uso de los parámetros correspondientes a Bloque Bajo, los edificios deberán proyectarse en un 100% a la rambla costanera y sus proyecciones distar 8m entre sí. (Decreto 3876 del 6 de julio de 2010)

**c) Dimensiones mínimas de predios:**

- Conjuntos de unidades locativas aisladas o apareadas: 600 m<sup>2</sup>. por -- unidad locativa o par.

- Bloque Bajo - área 1800m<sup>2</sup> y frente de 30m

- Conjuntos de Bloques Bajos – 1200m<sup>2</sup> por bloque y 30m de frente por bloque

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 10m sobre la Rambla Costanera  
6m para Bloques bajos sobre las calles transversales  
4 mts para el resto.

- **bilaterales:** 3mts en Bloques Bajos y la suma del promedio de los retiros laterales debe ser mayor a 8mts.

- 2mts en los restantes casos y la suma del promedio debe ser mayor a 6 mts.

- **de fondo:** 4mts en Bloques Bajos  
3 mts en el resto
- e) Altura máxima:** 12mts. los bloques bajos (PB+3PA)  
7 mts. unidades locativas aisladas o apareadas (PB + PA).
- f) Ocupación:** - Bloques: FOS SS: 40 %  
FOS. 25%  
FOS V: 60%  
FOT: 100%
- Unidades Locativas aisladas o apareadas: Se rige por la norma general de la zona 3.1 Barrio Jardín.

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts. excepto en bloques bajos que pueden llegar a 2mts.

**i) Bloque aterrazado:** En caso de optar por una propuesta arquitectónica en la que cada una de las plantas altas cuente con gálibo de 45°, podrá utilizarse un FOS de 30% en Planta Baja, debiendo todos los demás parámetros ajustarse a lo previsto precedentemente, incluyendo el FOT : 100%.” ( Decreto 3859 del 8 de diciembre de 2009 ).

*Ver disposiciones sobre Retorno por mayor valor en Decreto 3870 del 11 de mayo de 2010.*

Artículo 214º texto anterior : **Subzona 3.1.5.-**

- a) Límites:** Está definida por la poligonal:
  - Ribera de La Laguna del Diario** desde Rambla Costanera hasta Camino de la Laguna;
  - Camino de La Laguna** desde Ribera de la Laguna del Diario siguiendo por Camino Vecinal hasta Camino Lussich;
  - Límite del Sector Maldonado** hasta Camino de La Laguna;
  - Calle Ñapindá** desde el límite del Sector Maldonado hasta calle Edgardo Genta;
  - Calle Edgardo Genta** desde Ñapindá hasta Rbla. Costanera;
  - Rbla. Costanera** desde E. Genta hasta Laguna del Diario.

- b) Normas especiales:- b1)** En las construcciones que se realicen en la costa de la Laguna del Diario el nivel principal debe situarse a un metro por encima de la línea de máximas crecientes.
- b2)** No se autorizan bloques.

**c) Dimensiones mínimas de predios:** Conjuntos de unidades locativas aisladas o apareadas: 600 m2.por unidad locativa o par.

- d) Retiros mínimos:**
  - **frontales:** 4 mts.
  - **bilaterales:** 2 mts. debiendo su suma promedial ser mayor a 6 mts.
  - **de fondo:** 3 mts.

**e) Altura máxima:** 7 mts. (PB + PA).

**f) Ocupación:** Se rige por la norma general de la zona 3.1 Barrio Jardín.

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts.

**CUADRO No 12**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
3-SECTOR BALNEARIO  
3.1.5

**Artículo 215º) - Subzona 3.1.6.-**

**a) Límites:** Corresponde al resto del sector Balneario.

**b) Normas especiales:**

**b1)** En las construcciones que se realicen en la costa de la Laguna del Diario, el nivel principal debe situarse a un metro por encima de la línea de máximas crecientes.

**b2)** No se autorizan bloques.

**c) Dimensiones mínimas de predios:** Conjuntos de unidades locativas aisladas o apareadas: 1000 m<sup>2</sup>. por unidad o par.

**d) Retiros mínimos:** - frontales: 6 mts. sobre predios fiscales y 4 mts. el resto.

- bilaterales: 2 mts debiendo su suma promedial ser mayor a 6

mts.

- de fondo: 3 mts.

En la zona de Portezuelo, cuando la faja no difiere de 30m ha sido fusionada a los padrones linderos a la anteplaya, las edificaciones deberán respetar 36 mts. De retiro frontal y *las piscinas deberán respetar 30m de retiro frontal. (Decreto 3876 del 6 de julio de 2010).*

Los demás parámetros de edificación (FOS, FOT, etc.) se calcularán computando el área total del padrón

**e) Altura máxima:** 7 mts. (PB + PA)

**f) Ocupación:** Se rige por la norma general de la zona 3.1 Barrio Jardín.

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts.

**CUADRO No 13**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
3-SECTOR BALNEARIO  
3.1.6

**Artículo 216º) - Zona 3.2. Vías Principales.-** Se subdivide en las siguientes subzonas:-

**Subzona 3.2.1 Vías Principales Residenciales**

**Subzona 3.2.2 Parada 5** (área comercial)

**Subzona 3.2.3 San Rafael** (área comercial)

Para hacer uso de los parámetros correspondientes a esta zona, los edificios deberán cumplir con las siguientes condiciones:-

a) Que el límite catastral del predio sea colindante con la vía de tránsito principal correspondiente.

b) Que puedan proyectarse normalmente a las vías en el 80% de su desarrollo de fachada por encima de la planta baja.

c) La distancia máxima de los edificios a las citadas vías, no será superior a dos veces el frente del predio sobre aquellas.

En el tramo de Rambla Costanera frente a las manzanas 351, 352, 359, 360, 363, 364, se consideran frentistas a aquellas los predios separados por el espacio libre comprendido entre ellas y la Costanera. Los retiros se medirán a partir de límite de estas manzanas con la faja de espacio libre en la cual se prohíbe todo tipo de edificación.

Toda otra situación similar no prevista se registrará por el criterio antes mencionado, debiéndose presentar en consulta previa la documentación fehaciente del espacio libre en cuestión.

El criterio anterior no es aplicable cuando el predio se encuentre separado del espacio libre por una vía pública, existente o proyectada.

**Artículo 217º) - Subzona 3.2.1. Vías Principales Residenciales.-**

a) **Límites:** Comprende las siguientes vías:

**Avenida Roosevelt**, desde Acuña de Figueroa hasta Antonio Camacho.

**Francisco Acuña de Figueroa**, desde Rambla Costanera Claudio Williman hasta Avenida Roosevelt.-

**Ramblas Costaneras:** a) desde Pedragosa Sierra hasta Calle Edgardo Genta.

b) desde Avda. del Mar hasta Calle Montecarlo.

c) desde Calle de las Madreselvas hasta Camino Aparicio Saravia

**Avenida España**, de Rbla. Claudio Williman hasta el límite de la zona 2.3 de Maldonado.

**Pedragosa Sierra**, desde Rbla. Costanera Claudio Williman hasta calle Isabel de Castilla, con excepción de los solares pertenecientes a la zona 3.2.2.-

**b) Normas especiales:- b1)** Para las unidades locativas aisladas o apareadas rigen los parámetros de las subzonas en que se incluyan.

**b2)** No se autorizan bloques medios ni altos.

**c) Dimensiones mínimas de predios:**

- Bloques bajos : área 1200 m2. y frente 30 mts.

- Conjuntos de bloques bajos: 900 m2. por bloque y 30 mts. de frente.

- Conjuntos de unidades locativas aisladas o apareadas: se rigen por la subzona en que estén incluidas.

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 10 mts. En caso de bloques, cuando la subzona en la que estén construidos no se autoricen bloques (ej: 3.1.4, 3.1.5 y 3.1.6), se deberá respetar un retiro frontal de 6 mts. sobre las calles laterales.

- **bilaterales:** Bloques: 3 mts. debiendo su suma promedial ser mayor a 8 mts.

- **de fondo:** Bloques: 4 mts.

**e) Altura máxima:** Bloques bajos (PB + 3PA): 12 mts.

**f) Ocupación:-**

	<b>Bloques</b>
<b>F.O.S SS:</b>	40%
<b>F.O.S :</b>	25%
<b>F.O.S V:</b>	60%
<b>F.O.T.:</b>	100%

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 2 mts.



**Artículo 218º) - Subzona 3.2.2. Residencial - Comercial ( Texto Vigente)**

a) Límites. Están comprendidos en esta Subzona los solares pertenecientes a las siguientes manzanas catastrales: 580, 581, 582, 584, 585, 587, 588, 589, 590, 594 y 1850 de Punta del Este.-

b) Normas Especiales. Podrán construirse unidades locativas aisladas, apareadas y Bloques Bajos.-

No se autorizan bloques medios o altos, con la excepción de los solares con frente a la Avda Pedragosa Sierra y a la Avda. F.D. Roosevelt los cuales pueden optar por la normativa 1.3 o 3.4 respectivamente.-

c) Dimensiones mínimas de predios: No se exigen.

d) Retiros mínimos frontales, laterales y de fondo. Para bloques bajos se exige un retiro frontal de 6 metros, retiros bilaterales de 3 mts. y un retiro de fondo de 4 mts.

e) Altura máxima: 9 metros (Planta baja y dos plantas altas).

f) Ocupaciones máximas: FOS.SS. 70%, FOS. 35%, FOT. 100%.

g) Salientes y cuerpos salientes. Solamente se autorizan sobre retiro frontal con un máximo de 1.50 mts.

( Decreto 3876 del 6 de julio de 2010) .

*Ver disposiciones sobre Retorno por mayor valor en Decreto 3870 del 11 de mayo de 2010.*

**Artículo 218º texto anterior: Subzona 3.2.2. Parada 5.-**

a) Límites: Forman parte de esta subzona los solares frentistas a Pedragosa Sierra pertenecientes a las manzanas catastrales N° 594, 589 y 588.

b) Normas Especiales:-

b1) No se autorizan bloques medios o altos, ni vivienda individual.

b2) La planta baja y el 1er. piso deben destinarse a la actividad comercial.

c) Dimensiones mínimas de predios: no se exigen.

d) Retiros mínimos: - frontales: 6 mts. en Planta Baja  
3 mts. en el 1er.Piso  
9 mts. en el 2º y 3er.Piso.

- de fondo: 4 mts. desde el 1er.Piso.

La línea de edificación definida por los retiros frontales supondrá alineación.

e) Altura: de 6 a 12 mts. (PB + 3 PA)

f) Ocupación: F.O.S SS: 100%  
F.O.S: 60%  
F.O.S P1: 60%  
F.O.S P2 y P3: 40%  
F.O.T.: 200%

g) Salientes y cuerpos salientes: no se autorizan.

**Artículo 219º) - Subzona 3.2.3. San Rafael.-**

a) Límites: Comprende a los solares que se encuentran ubicados en el centro comercial de San Rafael, pertenecientes a las manzanas catastrales N°812, 820 y 821; frentistas a las calles Brighton o Nordeney.

b) Normas especiales: No se autorizan viviendas apareadas ni bloques de viviendas. Sólo podrán conformar bloques, los locales comerciales.

c) Dimensiones mínimas de predios: Para conjunto de unidades locativas aisladas se exigen 1000 m2.por unidad.

**d) Retiros mínimos:** - **frontales:** 4 mts.  
- **bilaterales:** 2 mts. *debiendo su suma promedial ser mayor a 6 metros. (Art 3 del Decreto 3733)*

- **de fondo:** 3 mts.

En locales comerciales se admite retiro unilateral de 3 mts.

**e) Altura:** 7 mts. (PB + PA).

**f) Ocupación: Locales Comerciales:**

<b>F.O.S</b>	:	50%
<b>FOS SS:</b>		50%
<b>FOS P1:</b>		30%
<b>F.O.S V.:</b>		30%
<b>F.O.T.</b>	:	80%

Las unidades locativas aisladas se rigen por la norma general de ocupación de la zona 3.1 Barrio Jardín.

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 1.50 mts.

**CUADRO No 14**  
**REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE**  
**3-SECTOR BALNEARIO**  
**3.2 VIAS PRINCIPALES**

**Artículo 220º) - Zona 3.3. 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 8 mts..**

Camino del Hospital Marítimo: desde Rambla Costanera hasta Camino Lussich.

Av. Camino Lussich: desde Ruta 93 hacia el este hasta Camino Vecinal.

Camino Vecinal Calle Acuario: desde Camino Lussich hasta Rambla Costanera.

Camino a La Laguna: desde Camino Vecinal hasta Avenida España.

Calle Edgardo Genta: desde Rambla Costanera hasta Avda. a La Laguna

Cañada (Avenida de la Aguada): desde Rbla. Costanera hasta calle República Dominicana.

Antonio Camacho: desde Rambla Costanera hasta Avenida Roosevelt.

Avenida José Terradel: desde Rambla Costanera hasta Francisco Acuña de Figueroa.

Calles Franklin y Lincoln: desde Rambla Costanera hasta Martiniano Chiossi.

Martiniano Chiossi: desde Calle Lincoln hasta Avenida Roosevelt.

Calle Fort Weine: desde Avda. Argentina siguiendo por Campo hasta Avenida Roosevelt.

Avenida del Country: desde Avda. Roosevelt siguiendo por calle Louvre, pasando Bulevar Artigas, continuando por calle Calderón de la Barca hasta Avda. Shakespeare.

Avenida Shakespeare: desde Calderón de la Barca, continuando por calle Isabel de Castilla hasta Avenida San Pablo.

Calle Las Madreselvas: desde Avenida Luis Pasteur hasta Rambla Costanera Lorenzo Batlle

Avenida San Pablo: desde Camino Aparicio Saravia hasta Rbla. Costanera Lorenzo Batlle.

Avda. de Circunvalación Luis Pasteur: desde Avda. San Pablo hasta calle Las Madreselvas.

Avenida Córdoba: desde calle Martiniano Chiossi, continuando por Avenida del Mar hasta Rambla Costanera Lorenzo Batlle.

Calle Montecarlo: desde Rambla Costanera hasta Avenida San Pablo.

San Remo: desde Avenida San Pablo hasta Avenida Roosevelt.

Avenida Biarritz: desde Avenida Roosevelt hasta Rambla Costanera Claudio Williman.

La Pinta: desde Fernando de Aragón hasta Avda. Las Delicias.

Avenida de Las Delicias: desde Córdoba hasta Rambla Costanera Lorenzo Batlle.

Avenida Francia: desde Pedragosa Sierra hasta Francisco Acuña de Figueroa.

Los Alpes: desde Rambla Costanera hasta Avenida Roosevelt.

Avenida París: desde Rambla Costanera hasta Avenida Roosevelt.

Calle Fernando de Aragón: desde La Pinta hasta Camino Aparicio Saravia.

Calle Tacuarembó: desde Camino Aparicio Saravia hasta Bulevar Artigas.

Camino Aparicio Saravia: desde Camino de los Gauchos hasta el puente de La Barra.

República Argentina: desde Rambla Costanera hasta Avenida Roosevelt.

Calle Dr. Elías Regules: desde Rambla Costanera hasta Camino Aparicio Saravia, rodeando la manzana 1803.

Paso de la Cadena: desde Avenida Roosevelt hasta Camino Aparicio Saravia.

Camino de Los Gauchos: desde Camino Aparicio Saravia hasta Avenida Aiguá.

Avenida Roosevelt: desde Antonio Camacho hasta Avda. España

Avenida Italia: desde Chiverta hasta Pedragosa Sierra

Chiverta: desde Rambla Claudio Williman hasta Rambla Lorenzo Batlle.

**b) Con retiro frontal de 10 mts..**

Rambla Costanera Claudio Williman: desde Laguna del Diario hasta calle Biarritz

Rambla Costanera Lorenzo Batlle Pacheco: desde Chiverta hasta el Puente de La Barra

Avenida Roosevelt: desde Rambla Lorenzo Batlle hasta Pedragosa Sierra

**c) Con retiro frontal de 15 mts..**

Ruta Nacional No.10: desde la Laguna del Diario hacia el Noroeste

Otras Rutas Nacionales y Caminos Departamentales: dentro de los límites de la Región Maldonado - Punta del Este no incluidos en las otras zonas de la Región.

**CUADRO No 15**  
**REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE**  
**3-SECTOR BALNEARIO**  
**3.3 CALLES CON RETIROS ESPECIALES**

**Artículo 221º) - Zona 3.4. Avenida Roosevelt.- ( Texto Vigente)**

- a) **Límites:** comprende la Avda. Roosevelt entre Francisco Acuña de Figueroa y calle San Remo ( *Modificado por Decreto 3858 del 1º de diciembre de 2009*)
- b) **Normas especiales:** Para ser frentistas a Roosevelt los edificios deben cumplir con las siguientes condiciones:
- Que esté implantado en un predio cuyo límite catastral sea colindante con esa Avenida.
  - Que se proyecten normalmente a dicha vía, en el 100% de su desarrollo de fachada, sin que ningún edificio del propio conjunto le cree interferencias en todos sus niveles, por encima de planta baja.--
  - Que la distancia máxima de los edificios a la vía de tránsito no sea superior a dos veces el frente del predio sobre la misma.
- c) **Dimensiones mínimas de predios:** bloques altos: área 2000 m2. y frente 40 mts.
- d) **Retiros mínimos:**
- **frontales:** 10 mts. s/Roosevelt y 2/7 de la altura sobre otras calles.
  - **bilaterales y de fondo:** 2/7 de la altura.

*Los basamentos (planta baja + planta alta) pueden adoptar los retiros de la zona, no deben inscribirse en un círculo de 42.50m y su altura máxima será de 6.50m. (Modificado Decreto 3876 del 6 de julio de 2010).*

- e) **Altura máxima:**
- Bloques altos: 55mts. ( máximo=PB+20PA)
- Bloques medios: 28mts. (PB+8PA+PH)

f) **Ocupación:**

	<b>Bloques altos</b>	<b>Bloques medios</b>
<b>F.O.S.:</b>	25 %	45 %
<b>F.O.S. P.A.:</b>	25 %	40%
<b>F.O.S. S.S.:</b>	70%	50 %
<b>F.O.S. V.:</b>	30 %	50 %
<b>F.O.T.:</b>	520 %	200 %

( Decreto 3858 del 1º de diciembre de 2009 ).

g) **Salientes y cuerpos salientes.-** Sólo en los bloques medios se permiten 2 mts. sobre Roosevelt y 1.50 mts. sobre las transversales, en un 100 % del desarrollo de fachada y sobre el RF, debiendo contar con una altura mínima de 2,75 mts.

h) **Estacionamientos.-** Los garajes deberán situarse en subsuelo.

**Ver disposiciones sobre Retorno por mayor valor en Decreto 3870 del 11 de mayo de 2010.**

Artículo 221º texto anterior :

- a) **Límites:** comprende la Avda. Roosevelt entre Francisco Acuña de Figueroa y Pedragosa Sierra.-
- b) **Normas especiales:** Para ser frentistas a Roosevelt los edificios deben cumplir con las siguientes condiciones:
- Que esté implantado en un predio cuyo límite catastral sea colindante con esa Avenida.
  - Que se proyecten normalmente a dicha vía el 100% de su desarrollo de fachada, sin que ningún edificio del propio conjunto le cree interferencias en todos sus niveles, por encima de planta baja.--
  - Que la distancia máxima de los edificios a la vía de tránsito no sea superior a dos veces el frente del predio sobre la misma.
- c) **Dimensiones mínimas de predios:** bloques altos: área 2000 m2. y frente 40 mts.
- d) **Retiros mínimos:**
- **frontales:** 10 mts. s/Roosevelt y 2/7 de la altura sobre otras calles.
  - **bilaterales y de fondo:** 2/7 de la altura.
- Los basamentos pueden adoptar los retiros de la zona.

**e) Altura máxima**

Bloques altos: 55mts. ( máximo=PB+20PA)

Bloques medios: Mínimo = 14mts. (PB+4PA+PH),

Máximo = 28mts. (PB+8PA+PH)

( Redacción modificada por Decreto N°3719 del 27/2/98)

**f) Ocupación:**

	<b>Bloques altos</b>	<b>Bloques medios</b>
<b>F.O.S.:</b>	25 %	45 %
<b>F.O.S. P.A.:</b>	25 %	40 %
<b>F.O.S. S.S.:</b>	45 %	45 %
<b>F.O.S. V.:</b>	55 %	55 %
<b>F.O.T.:</b>	520 %	200 %

En bloques medios, el área edificada de cada nivel debe alcanzar por lo menos el 50% del máximo autorizado.-  
En bloques altos, las áreas que se construyan fuera de la proyección de la torre, no podrán ser destinadas a vivienda.

**g) Salientes y cuerpos salientes.-** Sólo en los bloques medios se permiten 2 mts. sobre Roosevelt y 1.50 mts. sobre las transversales, en un 100 % del desarrollo de fachada y sobre el RF, debiendo contar con una altura mínima de 2,75 mts.

**h) Estacionamientos.-** Los garajes deberán situarse en subsuelo.



**CUADRO No 16**  
REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE  
3-SECTOR BALNEARIO  
3.4 AVENIDA ROOSEVELT

**Artículo 222º) - Zona 3.5. Punta Ballena .-**

**a) Límites:** **Oeste** - Río de la Plata, prolongación del Camino Lussich hasta el Río de la Plata, Camino Lussich.

**Norte** - Camino Lussich.

**Este** - Divisoria de predios descripta en plano adjunto.

**Sur** - Río de la Plata.

**b) Normas especiales:** **b1)** No se admitirán **subsuelos habitables** en niveles inferiores a 2.50 mts con respecto a la recta de comparación .

**b2)** Con carácter general, no se permite la modificación de las **afloraciones rocosas** fuera del perímetro de la construcción. Cuando la índole del proyecto así lo justifique, su modificación será motivo de aprobación especial.

**b3)** En los recaudos gráficos, se deberá expresar con precisión el tratamiento a dar a los **tanques de agua y a las azoteas**, incluidas las de garajes. La Intendencia podrá condicionar y aún negar las soluciones propuestas, las que deberán ser motivo de una aprobación especial. Los tanques de agua quedarán por debajo de las cumbres.

**b4)** No se autorizan **bloques medios ni altos**.

**b5)** Dada la índole de los predios, el proyecto técnico, deberá incluir altimetría y **curvas de nivel** del terreno en cada metro.

También se presentará el proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno, de acuerdo con el Capítulo de Taludes.

**b6)** Todo predio debe ser enjardinado, lo que deberá indicarse en los planos.

**b7)** Es obligatoria la delimitación con respecto a los predios fiscales y áreas de uso público, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de **Cercos**.

**b8)** *Los hoteles se registrarán por los parámetros de Bloque Bajo (área mínima frente mínimo, FOS SS, FOS PB, FOS P1, FOT, FOS V, He, Plantas autorizadas, retiros, acondicionamiento exterior, salientes) y por las normas establecidas en el TITULO II, Hotelería y Afines , Artículos 302, 303, 304, 305, 310, 314, 315, 316, 317, complementadas por el Cuadro 41 de categorización (Modificado por Decreto 3731).-*

**c) Dimensiones mínimas de predios:**

- Bloques bajos : área 2800 m2. y frente 35 mts.

- Unidades locativas apareadas: área 2800 m2. y frente 35 mts..

- Conjunto de unidades locativas aisladas: 1400 m2. por unidad y 35 mts. de frente.

**d) Retiros mínimos:** - **frontales:** 6 mts.

- **bilaterales:** 4 mts.

- **de fondo:** 6 mts.

**e) Altura máxima:** - 7 mts. el resto (PB + PA)

La recta de comparación se determina uniendo el nivel en el frente del predio, con el del fondo del mismo.

**f) Ocupación:** **F.O.S.:** 20 %

**F.O.SS. :** 20 %

**F.O.S V.:** 60 %

**F.O.T. :** 35 %

Se admitirá un FOS adicional de 10% en planta baja al sólo efecto de construir garajes. En caso de estar separados de las viviendas la separación será de 6 mts.

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 2 mts.

**Artículo 223º) - Normas para la Ruta Panorámica.-** Además de dar cumplimiento al artículo precedente, los predios frentistas a esta vía de tránsito y los del área contigua a la misma, se ajustarán a las normas especiales del presente artículo.

Se entenderá como predios contiguos a la Ruta Panorámica a todos aquellos, en los cuales las construcciones puedan superar la rasante de un metro por encima del nivel del eje de la calzada de la Panorámica, en el punto medio del frente del predio.

**a)** Se deberá presentar una **consulta previa** para que la Intendencia determine los niveles a los que atenderse. Se adjuntará el anteproyecto respectivo y elementos gráficos referidos a la altimetría y tipos de terrenos así como también los elementos constructivos que se vayan a utilizar. Cuando los predios estén ubicados en las manzanas frentistas a la Ruta, los niveles estarán referidos a los de su eje.

**b)** Las construcciones deberán permitir **amplias vistas sin interferencias**, por lo cual no podrán superar la rasante de un metro por encima del punto medio del nivel de la calzada. Esta rasante no será de aplicación en aquellos predios cuyo nivel natural supere en más de un metro al de la Ruta.

**c)** Los **tanques de agua y chimeneas** podrán superar dicha rasante siempre que su desarrollo frontal a la Ruta sea inferior a 2 mts. y no ocupe más de un 10% del desarrollo de fachada.

**CUADRO No 17**  
**REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE**  
**3-SECTOR BALNEARIO**  
**3.5 PUNTA BALLENA**

### **TITULO III - REGION LA BARRA Y JOSE IGNACIO**

**Artículo 224º) Límites de la región y divisiones.**- La región está limitada al oeste por el Arroyo Maldonado, al Norte por el límite sur de los padrones rurales limítrofes con las zonas urbanas y suburbanas y al Este por la Laguna Garzón y al sur por el Océano Atlántico.

Está dividido en los siguientes sectores: - **Sector 1 - La Barra y Manantiales.**  
- **Sector 2 - José Ignacio.**

#### **CAPITULO I - SECTOR 1 - LA BARRA Y MANANTIALES**

**Artículo 225º) Límites del sector y divisiones.**- El sector está limitado al oeste por el Arroyo Maldonado, al Norte por el límite sur de los padrones rurales limítrofes con las zonas urbanas y suburbanas y al Este por la Laguna José Ignacio.

Está dividido en las siguientes zonas que se definen de acuerdo al plano adjunto:

**Zona 1.1. Predios frentistas a la Ruta 10 y a la Costa**

**Zona 1.2. Costa**

**Zona 1.3. Predios frentistas a la Ruta 10**

**Zona 1.4. Barrio Jardín**

**Zona 1.5. Santa Mónica**

**Artículo 226º) Alturas.**- En todo el Sector La Barra las alturas se medirán con respecto a la recta de comparación.

**Artículo 227º) Tipos de edificación.**- En todas las zonas, cualquiera sea el área que tenga el predio, podrá construirse una vivienda única, con dependencias secundarias (locales de esparcimiento, vestuarios de piscinas, habitaciones y baños de servicio) y construcciones auxiliares (depósitos, garajes y parrilleros techados).

**Artículo 228º) Acondicionamiento.**- Cuando existan comercios en Planta Baja, deberá librarse al uso público la franja correspondiente al desarrollo frontal de los locales considerados.

**Artículo 229º) Estacionamientos.**- Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o garaje a razón de uno por cada vivienda, oficina o local comercial.

**Artículo 230º) Azoteas y tanques de agua.**- La importancia visual que estos elementos adquieren en la región, determina que los planos de presentación a la Intendencia Municipal deberán expresar con precisión el tratamiento a darles.

La Intendencia podrá condicionar y aún negar las soluciones propuestas, las que deberán ser motivo de una aprobación especial.

Los tanques de agua podrán superar la altura de edificación máxima permitida mediante solicitud expresa de tolerancia por parte del gestionante, en tanto la red de abastecimiento de agua potable no proporcione la presión suficiente.

**Artículo 231º) Niveles.**- La presentación de los planos de construcción deberá acompañarse de un plano de niveles con cotas cada metro y del proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno, de acuerdo con el Capítulo de Taludes.

**Artículo 232º) Delimitación del predio.**- Es obligatoria la delimitación con respecto a los predios fiscales y áreas de uso público, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo de Cercos.

**Artículo 233º) Zona 1.1. Predios frentistas a la Ruta 10 y a la Costa.-**

**a) Límites:** Comprende las manzanas 3, 79 y 80 de La Barra.

**b) Normas especiales:**

**b1)** Sólo se permite la construcción de unidades locativas aisladas, destinadas a viviendas o conjuntos de unidades locativas aisladas, con igual destino.

**b2)** No se permiten bloques ni unidades locativas apareadas.

**c) Dimensiones mínimas de predios.**

Conjuntos de Unidades locativas aisladas = 1000 m<sup>2</sup> de área por cada vivienda y una separación mínima entre ellas de 6 metros.

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 6 mts.

4 mts. sobre calles transversales.

- **bilaterales:** 3 mts.

- **de fondo:** 6 mts.

Se podrá ocupar el retiro de fondo en Planta Baja, en una profundidad máxima de 3 mts. con terrazas, pérgolas o toldos.

**e) Altura máxima:** 7 mts. (P.B.+ P.A.).-

<b>f) Ocupación:</b>	<b>F.O.S. :</b>	25 %
	<b>F.O.S SS:</b>	25 %
	<b>F.O.S V.:</b>	50 %
	<b>F.O.T. :</b>	50 %

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 1,50 mts. sobre el retiro lateral y 2 mts. sobre los retiros de frente y de fondo en un 30% de su superficie.

**CUADRO No 18**  
REGION LA BARRA - JOSE IGNACIO  
1- SECTOR LA BARRA Y MANANTIALES  
1.1 FRENTISTAS A RUTA 10 Y A LA COSTA

**Artículo 234º ) - Zona 1.2. Costa.-**

**a) Límites:** Comprende:

- **En La Barra:** los predios al Sur de la Ruta 10, en las manzanas 4, 9 a 22, 25 a 30, 32 a 38, 164 y 372;
- **En Manantiales:** las manzanas 1 a 16 inclusive, excepto los predios incluidos en la zona 1.3.

**b) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 4 mts.

6 mts. sobre Ruta 10 y predios fiscales.

Se podrán construir terrazas en P.B. con pérgolas o toldos en un 75% del área de retiro frontal. Se podrá construir un muro frontal en el límite del predio con una altura promedio de 1 mt. y altura máxima de 1,30 mts.

**c) Altura máxima:** 7 mts. (P.B. + P.A.)

<b>d) Ocupación:</b>	<b>F.O.S.:</b>	40 %
	<b>F.O.S SS.:</b>	40 %
	<b>F.O.S V.:</b>	20 %
	<b>F.O.T.:</b>	70 %

**e) Salientes y cuerpos salientes:** no se permiten.



**CUADRO No 19**  
REGION LA BARRA - JOSE IGNACIO  
1- SECTOR LA BARRA Y MANANTIALES  
1.2 COSTA

**Artículo 235º) - Zona 1.3. Predios frentistas a la Ruta 10.-**

**a) Límites:** Abarca las manzanas 23, 24, 31, 72, 73, 74, 343, 344 y 371 de La Barra y manzanas 8, 9 y 10 de Manantiales.

Los parámetros de este sector se aplican a los predios frentistas a la Ruta 10, hasta la mitad de la manzana con un máximo de 50 mts., medida desde el frente de los referidos predios. Se consideran edificios frentistas a la Ruta 10, a aquellos que se proyectan normalmente a la Ruta en el 100% de su desarrollo de fachada, por encima de Planta Baja.

**b) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 4 mts.  
6 mts. sobre Ruta 10.

**c) Altura máxima:** 9 mts. (P.B.+ 1P.A.+ P.H.). La última planta debe estar galibada a 45º.

**d) Ocupación:**

<b>F.O.S. y F.O.S SS :</b>	40 %
<b>F.O.S V:</b>	20 %
<b>F.O.T. :</b>	105 %

**d) Salientes y cuerpos salientes:** 2 mts. en un 30% de la superficie de fachada de los retiros de frente y de fondo.

**CUADRO No 20**  
REGION LA BARRA - JOSE IGNACIO  
1- SECTOR LA BARRA Y MANANTIALES  
1.3 FRENTISTAS A RUTA 10

**Artículo 236º) - Zona 1.4. Barrio Jardín. - (Texto Vigente)**

a) **Límites:** Comprende los predios no incluidos en las zonas anteriores

b) **Divisiones:** Esta zona se dividirá en dos Subzonas :

- **Subzona 1.4.1 Costanera**, comprende los predios urbanos ubicados al Norte de la Ruta 10, que guarden la condición de frentista a la mencionada ruta, en el tramo comprendido por el límite Este del Fraccionamiento San Carlos y la acera Oeste de Ruta 104, exceptuando los padrones pertenecientes a las Zona 1.2 y 1.3, debiendo el bloque ubicarse dentro de una faja de 50m medidos a partir del límite de propiedad.

- **Subzona 1.4.2 Resto**: comprende el resto de los predios de la Zona

c) **Normas Especiales:** solo se autorizan Bloques Bajos en la subzona 1.4.1 Costanera. Los bloques deben proyectarse normalmente a la Ruta 10 en un 100% del desarrollo de fachada por encima de la Planta Baja y sus proyecciones distar 8m entre sí.

En conjuntos de Bloques la separación mínima entre edificios es de 8m.

Los bloques incluidos sus balcones, terrazas, salientes y basamentos deberán estar incluidos en una circunferencia de diámetro igual a 42.50m y no podrán superar los 900m<sup>2</sup> de planta.

d) **Dimensiones mínimas de predios:**

- Bloque Bajo - área 2000m<sup>2</sup> y frente de 30m

- Conjunto de Bloques área 1500m<sup>2</sup> por bloque y 30m de frente por bloque

En Subzona 1.4.2 sólo se podrán construir viviendas individuales aisladas. Para la construcción de conjuntos de viviendas aisladas, el predio debe contar con 1.000 m2. de terreno por cada vivienda y seis metros de separación mínima entre ellas.

e) **Retiros mínimos:**

- **frontales:**

- 10mts. para Bloques Bajos sobre la Ruta 10

- 6mts para Bloques bajos en calles transversales

- 6 mts. sobre Ruta 10 y predios fiscales, para el resto de las edificaciones

- 4 mts. en el resto de los casos (Art. 4 del Decreto 3733)

- el último piso debe galibarse sobre Retiro Frontal

- **laterales:** - bloques bajos : 3m. debiendo la suma de los laterales ser superior a 8m  
- unidades locativas aisladas o apareadas: uno de 3mts. y el otro de 2 mts.

- **de fondo:** - Bloques bajos 4mts.

- unidades locativas aisladas o apareadas :3 m.

En aquellos predios cuyos frentes sean menores o iguales a 15 mts., se exigirá un retiro unilateral de 3 mts., exonerándose del retiro lateral de 2 mts.. La edificación que ocupe el retiro que se exonera, no podrá sobrepasar los 3 mts. de altura promedial.

También se puede ocupar el retiro lateral y de fondo, con construcciones auxiliares tales como depósitos, garajes, parrilleros techados, habitaciones y baños de servicio, hasta una superficie de 36 m2., no pudiéndose sobrepasar la altura promedial de 3 mts.. La zona de ocupación de los 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.

f) **Altura máxima:**

- bloques bajos 9mts. (PB+PA+PH)

-unidades locativas aisladas 7 mts. (P.B.+ P.A.).

g) **Ocupación:**

F.O.S. : 25 %

F.O.S SS : 25 %

F.O.S V.: 50 %

F.O.T. : 60% en Bloques Bajos

50% en el resto

h) **Salientes y cuerpos salientes:** 2 mts. en un 30% de la superficie de fachada de los retiros de frente y de fondo. (Modificado por Decreto 3876 del 6 de julio de 2010)

*Ver disposiciones sobre Retorno por mayor valor en Decreto 3870 del 11 de mayo de 2010.*

**Artículo 236 Texto Anterior Zona 1.4. Barrio Jardín.-**

a) **Límites:** Comprende los predios no incluidos en las zonas anteriores.

b) **Dimensiones mínimas de predios:** Sólo se podrán construir viviendas individuales aisladas. Para la construcción de conjuntos de viviendas aisladas, el predio debe contar con 1.000 m<sup>2</sup>. de terreno por cada vivienda y seis metros de separación mínima entre ellas.

c) **Retiros mínimos:**

- **frontales:** 6 mts. sobre Ruta 10 y predios fiscales, 4 mts. en el resto de los casos“(Art. 4 del Decreto 3733)

- **laterales:** uno de 3 mts. y el otro de 2 mts.

- **de fondo:** 3 mts.

En aquellos predios cuyos frentes sean menores o iguales a 15 mts., se exigirá un retiro unilateral de 3 mts., exonerándose del retiro lateral de 2 mts.. La edificación que ocupe el retiro que se exonera, no podrá sobrepasar los 3 mts. de altura promedial.

También 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 36 m<sup>2</sup>., no pudiéndose sobrepasar la altura promedial de 3 mts.. La zona de ocupación de los 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.

d) **Altura máxima:** 7 mts. (P.B.+ P.A.).

e) **Ocupación:**

<b>F.O.S. :</b>	25 %
<b>F.O.S SS :</b>	25 %
<b>F.O.S V.:</b>	50 %
<b>F.O.T. :</b>	50 %

f) **Salientes y cuerpos salientes:** 2 mts. en un 30% de la superficie de fachada de los retiros de frente y de fondo.

**CUADRO No 21**  
REGION LA BARRA - JOSE IGNACIO  
1- SECTOR LA BARRA Y MANANTIALES  
1.4 BARRIO JARDIN

## **Artículo 237<sup>º</sup> ) - Zona 1.5. Santa Mónica.-**

**a) Límites:** Comprende los padrones pertenecientes a las manzanas 1 a 6, 9, 16 a 22, 47 a 70, 72 y 73 del Balneario Santa Mónica.

**b) Normas especiales:** **b1)** Las construcciones serán sobre **pilotes**, livianas y estructuralmente adaptadas al ambiente costero de alta energía. Los pilotes deben estar separados entre sí más de 2,5 mts. y su diámetro no superará los 30 cms.

**b2)** No se permite modificar la **topografía** natural del sitio, ni en los padrones, ni en las áreas públicas, debiendo los permisos de construcción ser presentados con un plano de curvas de nivel cada 50 cms. en el que se señalarán específicamente los accidentes que hubieran en el predio.

**b3)** No se permite la construcción en **subsuelos**, ni en cotas inferiores a 50 cms. sobre el límite superior de la ribera.

**b4)** No se permite la colocación de césped o el **cubrimiento del terreno** con humus, tierra, balasto o cualquier otro material, limitándose la vegetación de los jardines a las plantas costeras del país.

**c) Dimensiones mínimas de predios:** Sólo se podrán construir viviendas individuales aisladas. Para la construcción de conjuntos de viviendas aisladas, el predio debe contar con 1.000 m2. de terreno por cada vivienda y seis metros de separación mínima entre ellas.

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 6 mts. sobre Ruta 10 y predios fiscales.

4 mts. en el resto de los casos.

- **laterales:** uno de 3 mts. y el otro de 2 mts.

- **de fondo:** 3 mts.

En aquellos predios cuyos frentes sean menores o iguales a 15 mts., se exigirá un retiro unilateral de 3 mts., exonerándose del retiro lateral de 2 mts.. La edificación que ocupe el retiro que se exonera, no podrá sobrepasar los 3 mts. de altura promedial.

También 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 36 m2., no pudiéndose sobrepasar la altura promedial de 3 mts.. La zona de ocupación de los 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.

**e) Altura máxima:** 7 mts. (P.B.+ P.A.)..

Las alturas de las construcciones se medirán respecto a una recta paralela a la de comparación, 1 mt. más alta.

<b>f) Ocupación:</b>	<b>F.O.S.:</b>	25 %
	<b>FOS. Natural no pavimentado:</b>	100 %
	<b>F.O.T.:</b>	50 %

Se admitirá un FOS adicional del 10% en planta baja para la construcción de garaje, que no se incluye en el FOT.

**g)Salientes y cuerpos salientes:** 2 mts. en un 30% de la superficie de fachada de los retiros de frente y de fondo.

**CUADRO No 22**  
REGION LA BARRA - JOSE IGNACIO  
1- SECTOR LA BARRA Y MANANTIALES  
1.5 SANTA MONICA



## **CAPITULO II - SECTOR 2 JOSE IGNACIO**

**Artículo 238) - Límites del sector y divisiones.-** Este Sector comprende el área demarcada por la Boca de la Laguna José Ignacio, una línea paralela al norte de la Ruta 10 a 1.5 kilómetros de distancia de su eje y la Laguna Garzón. Se divide en las siguientes zonas: **Zona**

**2.1. Faro José Ignacio**

**Zona 2.2. Barrio Jardín**

**Zona 2.3. Resto**

**Artículo 239º ) - Equilibrio dinámico.-** Sobre la faja de protección costera, según está definida por el Código de Aguas, se prohíbe cualquier acto que innove o modifique la actual situación de equilibrio dinámico, incluyendo actos o hechos que atenten contra el libre acceso y circulación.

**Artículo 240º) - Cotas.-** Quedan prohibidas las construcciones en cotas inferiores al nivel + 50 cms. por encima del límite superior de la ribera (se presupone espacio batido por las olas). Si se tratara de puntas pedregosas, las construcciones sólo podrán desarrollarse a partir de + 1 mt. por encima del límite superior de la ribera.- A tales efectos cada expediente requerirá un informe de las oficinas competentes, referida a la correcta determinación de la línea de máxima creciente.

**Artículo 241º) - Prohibición.-** Quedan expresamente prohibidas acciones que alteren o modifiquen el suelo costero hasta el primer cordón dunoso litoral en playas, hasta la cobertura vegetal continua en puntas pedregosas o hasta la primera calle pública.

**Artículo 242º) - Dunas móviles.-** En las dunas móviles de la faja de protección costera, según está definida por el Código de Aguas, sólo se podrá construir por detrás de la cresta del cordón dunoso litoral y con las limitaciones constructivas que se especifican más adelante para cada zona.

**Artículo 243º) - Faja de protección costera.-** En la faja de protección costera, según está definida por el Código de Aguas, todos los proyectos de construcción deberán ser tramitados por consulta previa.

**Artículo 244º) - Pluviales.-** Queda prohibido específicamente todo vertido de pluviales concentrados a la playa. Si se vertieran pluviales concentrados a zonas rocosas deberán interponerse rejillas de retención de sólidos y flotantes, lo que deberá graficarse en planos de instalaciones sanitarias y será debidamente controlado por las oficinas correspondientes.

**Artículo 245º) - Servidumbre.-** Todos los predios del sector José Ignacio quedarán sujetos a una servidumbre de construcción de pluviales.

**Artículo 246º) - Salientes.-** Se admitirán en todo el sector José Ignacio, salientes y cuerpos salientes de hasta 1,50 mts., en toda la extensión del volumen edificado en planta alta, sobre las fachadas principal y posterior con una altura mínima de 2,40 mts. sobre el nivel natural del terreno, no resultando computables en el F.O.T, cuando se trate de terrazas abiertas en tres de sus lados y computables en un 50%, cuando se trate de terrazas abiertas en dos de sus lados.

**Artículo 247º) - Estacionamientos.-** Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o garaje a razón de uno por cada vivienda, oficina o local comercial excepto en la subzona 2.1.2 en la que no se exige estacionamiento.

**Artículo 248º) - Zona 2.1. Faro José Ignacio.-**

Se divide en dos subzonas:

**Subzona 2.1.1.**

**Subzona 2.1.2.**

**Artículo 249º) - Subzona 2.1.1.-**

**a) Límites:** corresponde al amanzanamiento de tipo damero, sobre la península de José Ignacio, en la forma que se indica en los planos adjuntos, con la excepción de las manzanas catastrales N° 34, 28 y 22.-

**b) Normas especiales:** **b1)** Los programas sólo admitirán, sobre el nivel natural de suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un **segundo piso** habitable por concepto alguno.

**b2)** Los volúmenes proyectados no podrán contar con un **desarrollo lineal** mayor a 20 mts. en planta baja y 16 mts. en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 mts.

**b3)** No se admiten **bloques**.

**c) Dimensiones mínimas de predios:**

- Conjuntos de unidades locativas aisladas: 400 m2.de área y 9 mts. de frente por unidad.

- Unidades locativas apareadas: área 800 m2. por par.

- Conjuntos de unidades locativas apareadas: área 800 m2. y frente 14mts. cada par.

- Retiro entre volúmenes: 2,5 mts.

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 4 mts.

6 mts. sobre la costa y espacios públicos.

- **bilaterales:** 2 mts.

Excepto las primeras 2/3 partes frentistas de la profundidad del solar, los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, depósitos, habitaciones de servicio con baños o similares ) hasta 20 m2.con altura máxima de 3 mts.. En los terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central.

**e)Altura máxima:** 6 mts. Se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno. En los casos de techos inclinados, la cumbre no podrá superar la altura de 6,90 mts. siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 6 mts.

**f) Ocupación: F.O.S. y F.O.S SS:**

35 % las unidades aisladas.

30 % las unidades apareadas.

**F.O.S natural no pavimentado:** 50 %

**F.O.T.:** 60 %

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 1,50 mts.

**Artículo 250º) - Subzona 2.1.2.-**

- a) **Límites:** está conformada por los solares pertenecientes a las manzanas catastrales N°34, 28 y 22.
- b) **Normas especiales:**
- b1)** Los proyectos se presentarán necesariamente en **consulta previa**, con planos de curvas de nivel indicando la cresta del cordón dunoso litoral.
- b2)** Para estas manzanas se prescribe en forma obligatoria la construcción de **casas sobre pilotes**, livianas y estructuralmente adaptada a un ambiente costero de alta energía. Los pilotes deberán estar separados entre sí más de 2.50 mts. y no podrán tener un diámetro mayor de 30 cms..-
- b3)** Se prohíbe la plantación de césped o el cubrimiento de las **dunas** con humus o tierra, limitando la vegetación de los jardines a plantas costeras del País.
- b4)** No se permite la disposición en el predio de las aguas cloacales por ningún sistema. Solo se autorizarán construcciones cuando éstas puedan ser conectadas a la red pública de **saneamiento**.
- c) **Dimensiones mínimas de predios:**
- Conjuntos de unidades locativas aisladas: 400 m2.de área y 9 mts. de frente por unidad.
  - Unidades locativas apareadas: área 800 m2. por par.
  - Conjuntos de unidades locativas apareadas: área 800 m2. y frente 14 mts. cada par.
  - Retiro entre volúmenes: 2,5 mts.
- d) **Retiros mínimos:**
- **frontales:** 4 mts.  
6 mts. sobre la costa y espacios públicos.
  - **bilaterales:** 2 mts.
- e) **Altura máxima:** 6 mts. medida a partir de más un metro respecto del terreno natural.
- f) **Ocupación: F.O.S. y F.O.S SS:**
- 35 % las unidades aisladas.
  - 30 % las unidades apareadas.
  - F.O.S natural no pavimentado:** 100 %
  - F.O.T. :** 60 %
- g) **Salientes y cuerpos salientes:** 1,50 mts.

**CUADRO No 23**  
REGION LA BARRA - JOSE IGNACIO  
1- SECTOR LA BARRA Y MANANTIALES  
1.5 SANTA MONICA

**Artículo 251º) - Zona 2.2. Barrio Jardín.-**

Esta zona se divide en dos subzonas:

**Subzona 2.2.1:** Faro Bahía

**Subzona 2.2.2:** La Juanita

**Artículo 252º) - Subzona 2.2.1. Faro Bahía.-**

**a) Límites:** está comprendida por las manzanas Nos.38, 39, 40, 41, 42 y 43 del fraccionamiento Faro Bahía.

**b) Normas especiales: b1)** Los programas sólo admitirán, sobre el nivel natural de suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un **segundo piso** habitable por concepto alguno.

**b2)** Los volúmenes proyectados no podrán contar con un **desarrollo lineal** mayor a 20 mts. en planta baja y 16 mts. en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 mts.

**c) Dimensiones mínimas de predios:-**

- Conjuntos de unidades locativas aisladas: 600 m2.de área.
- Unidades locativas apareadas: área 1200 m2. y frente 25 mts. cada par.
- Conjuntos de unidades locativas apareadas: área 1200 m2. y frente 25 mts. cada par.
- Retiro entre volúmenes: 3 mts.

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 6 mts. sobre la costa y espacios públicos.  
4 mts. el resto de los casos.
- **bilaterales:** 2 mts.

Excepto las primeras 2/3 partes frentistas de la profundidad del solar, los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, depósitos, habitaciones de servicio con gabinetes higiénicos o similares) hasta 20 m2. con altura máxima de 3 mts. En los terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central.

- **de fondo:** 3 mts.

**e) Altura máxima:** 7 mts.

Se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno. En los casos de techos inclinados, la cumbrera no podrá superar la altura de 8,05mts. siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 7 mts.

**f) Ocupación: F.O.S. y F.O.S SS:**

25 % las unidades aisladas.

20 % las unidades apareadas.

**F.O.S natural no pavimentado:** 50%

**F.O.T.;**

50% las unidades aisladas

40% las unidades apareadas.

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 1,50 mts.

**Artículo 253º) - Subzona 2.2.2. La Juanita . -**

**a) Límites:** está conformada por el fraccionamiento de la localidad Playa Juanita y la totalidad de la manzana 19.

**b) Normas especiales:** **b1)** Los programas sólo admitirán, sobre el nivel natural de suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un **segundo piso** habitable por concepto alguno.

**b2)** Los volúmenes proyectados no podrán contar con un **desarrollo lineal** mayor a 20 mts. en planta baja y 16 mts. en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 mts.

**b3)** No se admite la construcción de **bloques**.

**c) Dimensiones mínimas de predios:**

- Conjuntos de unidades locativas aisladas: 400 m2.de área y 12 mts. de frente por cada unidad.
- Unidades locativas apareadas: área 800 m2. y frente 24 mts. cada par.
- Conjuntos de unidades locativas apareadas: área 800 m2. y frente 24 mts. cada par.
- Retiro entre volúmenes: 4 mts. .las unidades aisladas.  
12 mts. las unidades apareadas.

- d) Retiros mínimos:**
- **frontales:** 4 mts.  
10 mts .frente a Rutas Nacionales o Caminos Departamentales.-
  - **bilaterales:** 2 mts.

Excepto las primeras 2/3 partes frentistas de la profundidad del solar, los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, depósitos, habitaciones de servicio con gabinetes higiénicos o similares ) hasta 20 m2. con altura máxima de 3 mts. En los terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central.

- **de fondo:** 3 mts.

**e) Altura máxima:** 7 mts.

Se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno. En los casos de techos inclinados, la cumbrera no podrá superar la altura de 8,05mts. siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 7 mts.

- f) Ocupación: F.O.S. y F.O.S SS:** 25 % las unidades aisladas.  
20 % las unidades apareadas.
- |                 |   |
|-----------------|---|
| <b>F.O.S V:</b> | 60 %  |
| <b>F.O.T. :</b> | 50 % las unidades aisladas.<br>40 % las unidades apareadas. |

**g) Salientes y cuerpos salientes:** 1,50 mts.

# **CUADRO No 24**

**REGION LA BARRA - JOSE IGNACIO**

**2- SECTOR JOSE IGNACIO**

**2.2 BARRIO JARDIN**

**Artículo 254) - Zona 2.3. Resto.-**

- a) **Límites:** corresponde al resto del sector.
- b) **Normas especiales:** **b1)** Para la formación de **nuevas áreas urbanizadas** serán de aplicación, las disposiciones legales vigentes, las normas relativas a Clubes de Campo y la Ordenanza de División Territorial, salvo las determinantes de áreas y frentes mínimos (Art. 17o.) exigiéndose, en todos los casos, un frente mínimo de 20 mts.
  - b2)** No se admiten **bloques**, ni **unidades locativas apareadas**, salvo en la zona comercial donde se aplica el literal e del artículo siguiente.
- c) **Dimensiones mínimas de predios:** Conjuntos de unidades locativas aisladas: 1000 m<sup>2</sup>. de área, 15 mts. de frente por cada unidad y 6 mts. de separación entre volúmenes.
- d) **Retiros mínimos:**
  - **frontales:** 4 mts.
  - **bilaterales:** 2 mts.
  - **de fondo:** 3 mts.
- e) **Altura máxima:** 7 mts.
- f) **Ocupación:**
  - F.O.S. y F.O.S SS :** 20 %
  - F.O.S V:** 60 %
  - F.O.T. :** 40 %
- g) **Salientes y cuerpos salientes:** 1,50 mts.

**Artículo 255º) - Zonificación de actividades comerciales.-**

- a) **Actividades prohibidas:** Queda específicamente prohibida en todo el Sector José Ignacio la localización de las siguientes actividades comerciales: Vendedores ambulantes; Carros de venta al paso; Vendedores callejeros; Locales destinados a fabricación o acopio de mercaderías; Barracas; Talleres industriales; Boites; Pubs; Café concerts; Clubes nocturnos; Disquerías; Salones de baile; Circos; Parques de diversiones; Campings; Casas rodantes; Recarga de garrafas y microgarrafas, *estaciones de servicio y talleres mecánicos o similares.*
- b) **Instalaciones deportivas:** Queda prohibida la localización de instalaciones deportivas con destino comercial o público al sur de ruta 10.
- c) **Actividades permitidas:** En todo el sector serán permitidos los siguientes rubros comerciales: Almacenes; Despensas; Fiambrerías; Rotisserías; Farmacias; Salones de té; Restaurantes, *Escritorios comerciales y estudios profesionales.* En los cinco primeros giros, la escala no excederá la del pequeño comercio, no pudiendo exceder en ningún caso la superficie edificable en un padrón.
- d) **Hoteles:** En las subzonas 2.1.1 y 2.1.2, no se permiten programas de: Hotelería, Tiempo Compartido o similares. En las subzonas 2.2.1, 2.2.2, y zona 2.3 (resto), se permiten programas de hotelería, tiempo compartido o similares con una superficie de tierra de 1.600 m<sup>2</sup>. como mínimo, manteniendo vigencia el cuadro No. 2 del Capítulo de hoteles y en todo lo restante los parámetros de construcción que fija la presente Ordenanza.
- e) **Area comercial:** en las zonas 2.2 Barrio Jardín y zona 2.3 Resto se prevé un área comercial constituida por la manzana número 19 y una faja de 200 mts. de ancho con eje en el camino Eugenio Saenz Martínez con límite Sur en Ruta 10 y límite Norte en el límite de la región.  
En esta área se autorizará la localización de actividades comerciales que no estén específicamente prohibidas en los literales anteriores.  
Las unidades locativas comerciales que se construyan en esta zona pueden conformar bloques.-
- f) *Sólo se permitirá la localización de actividades comerciales no prohibidas en los siguientes predios: en subzona 2.1.1 y 2.1.2 (Faro José Ignacio) en los predios frentistas a la Plaza de José Ignacio, a la calle las Garzas desde costa Este hasta la calle Eugenio Saiz Martínez, a la calle Los Teros , desde El Faro hasta la calle Eugenio Saiz Martínez; y a ésta desde la calle Los Cisnes hasta la calle Los Teros. Los locales comerciales deberán tener un retiro frontal de seis metros (6mts.)*



*destinados exclusivamente a estacionamiento. (modificado por Decreto 3793 del 14/12/2004)*

# **CUADRO No 25**

**REGION LA BARRA - JOSE IGNACIO**

**2- SECTOR JOSE IGNACIO**

**2.3 RESTO**

## TITULO IV - REGION PIRIAPOLIS, PUNTA COLORADA Y SOLIS

**Artículo 256°) - Límites de la región y divisiones .-**La región esta limitada al este por el arroyo El Potrero, al sur por el Río de La Plata, al oeste por el arroyo Solís y al norte por el límite de las áreas urbanas y suburbanas comprendidas entre ambos arroyos.

La región se divide en los siguientes sectores:

**Sector 1. Piriápolis**

**Sector 2. Arco de Portezuelo**

**Sector 3. Solís**

(Modificado por Decreto 3733)

**Artículo 257°) - Normas Generales.-**

**a) Alturas:** las construcciones no podrán superar las alturas que se determinan en las normas particulares de cada sector, zona y subzona que se medirán respecto a la recta de comparación.

**b)Retiros:** se indican en las normas particulares de cada sector, zona y subzona.

Los predios frentistas a la costa, a las costaneras y a los predios fiscales tendrán un retiro mínimo de 6 m, salvo que las normas particulares exijan otro mayor.

En los predios que tienen dos retiros laterales, se puede ocupar uno de ellos y el retiro de fondo con construcciones auxiliares tales como depósitos, garajes, parrilleros techados y habitaciones y baños de servicio, hasta una superficie de 20 m cuadrados, no pudiendo sobrepasar la altura promedio de 3 m. La zona de ocupación de los 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 predios de hasta 15 m de frente, se admitirá retiro unilateral de 3 m. El retiro exonerado sólo podrá ocuparse hasta 3 m de altura promedio

**c) Separación entre volúmenes:** los conjuntos de unidades locativas aisladas o apareadas, deberán dejar entre unidades o entre los pares de unidades, una separación promedio de 5 m con un mínimo de 3 m

**d) Frentes:** las edificaciones en toda la región sólo se autorizarán con frente a vías públicas. En aquellas subzonas en la que la Ordenanza no exija la alineación de las construcciones, se considerarán frentistas: aquellas que estén a menos de 50m del límite frontal del predio y presenten más de la mitad de la fachada sin interferencias respecto a la vía pública.

**E )Tratamiento de los retiros:** cuando existan comercios en Planta Baja, deberá librarse al uso público la franja correspondiente al desarrollo frontal de los locales considerados. En caso de no existir actividades comerciales, los retiros serán enjardinados. La delimitación del predio se registrará por el capítulo de cercos.

**f)Acondicionamiento de los predios:** deberán enjardinarse, salvo los retiros que deban ser librados al uso público.

**g)Afloraciones rocosas:** No se permite la modificación de las afloraciones rocosas, fuera del perímetro de las construcciones. Cuando el proyecto implique algún tipo de modificación, deberá presentarse en consulta previa, lo que se estudiará teniendo en cuenta el impacto de la propuesta en la zona y el respeto por los sistemas naturales y las características ambientales del sitio.

**h)Estacionamientos:** es obligatorio disponer dentro del predio, de áreas de estacionamiento o garaje a razón de uno por cada vivienda y uno por cada dos oficinas o locales comerciales.

**i)Niveles:** los predios ubicados en zonas con pendientes importantes, que sean cruzados por cañadas, sangrías o tengan áreas inundables, deberán presentar el plano de niveles con curvas de nivel cada metro.

**j)Tipos de Edificación:** se pueden construir unidades locativas aisladas o apareadas en todos los predios de la región.

No se permite la construcción de bloques: en las subzonas 1.2.5. Country Oeste, 1.2.6 Playa Grande, Miramar, Playa Hermosa y Playa Verde, 1.3.1. Ramblas y 1.3.4. Resto del Sector Piriápolis; en la zona 3.2. Barrio Jardín del Sector Solís y en el Sector Arco de Portezuelo. En el resto de las zonas y subzonas de la región se pueden construir unidades locativas aisladas o agrupadas según lo establecido en el art. 172.

**k) Dimensión de los bloques:** los bloques incluidos sus balcones, terrazas y salientes deberán estar inscriptos en una circunferencia de 42,5 m de diámetro y su planta no podrá superar los 900 m<sup>2</sup> de superficie.

Los basamentos comerciales de las subzonas 1.1.1; 1.1.2; 1.1.3; 1.3.2; y 1.3.3 de Piriápolis no están limitados por este requerimiento.

**l) Salientes:** En los sectores Piriápolis y Solís, los edificios podrán contar con salientes que deberán ajustarse a los siguientes criterios:

En los Bloques Medios se podrán construir salientes hasta en un 30 % de las fachadas frontal y posterior.

En el resto de las edificaciones se podrán construir salientes en toda la fachada sobre el retiro frontal y en un 30 % de la fachada sobre el retiro de fondo.

La saliente máxima será de 2 m y se podrán construir desde el primer nivel, con una altura libre mínima de 2.40 m sobre la recta de comparación.

Podrán estar provistas con cerramientos vidriados en todas sus caras y se admitirán antepechos contruidos en material, los que no podrán tener más de 1,20m de altura desde el nivel de piso de la saliente.

**(Modificado por Decreto 3733)**

## **CAPITULO I - SECTOR 1 PIRIAPOLIS**

**Artículo 258º) - Límites del sector y divisiones.-** El sector Piriápolis está constituido por los predios y manzanas urbanas y suburbanas comprendidas dentro de los siguientes límites: al este por el límite este del fraccionamiento de Punta Colorada, al sur el Río de la Plata, al oeste el arroyo Tarariras y al norte por el límite norte del área urbana y suburbana.

El sector se divide en las siguientes zonas:

**Zona 1.1. Centro.**

**Zona 1.2. Residencial.**

**Zona 1.3. Barrio Jardín.**

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 259º) - Zona 1.1. Centro.-** Es el área comprendida entre las calles:

- Avenida Francisco Piria desde Talcahuano hasta Misiones,
- Misiones desde Avenida Francisco Piria hasta Gregorio Sanabria, excluidos los predios frentistas a su acera norte;
- Gregorio Sanabria desde Misiones hasta Tucumán;
- Tucumán - Buenos Aires desde Gregorio Sanabria hasta Bulevar Artigas, incluyendo los predios frentistas a las calles A, B y C;
- Bulevar Artigas desde Misiones hasta Rambla de los Argentinos;
- Rambla de los Argentinos desde Bulevar Artigas hasta Piria;
- Piria desde la Rambla de los Argentinos hasta 25 de Mayo y los predios de las manzanas N° 26, 27, 28, 29, 34, 35 y 36.

Esta zona se divide en las siguientes subzonas:

**Subzona 1.1.1. Rambla Costanera Centro**

**Subzona 1.1.2. Tucumán.**

**Subzona 1.1.3. Puerto**

**Subzona 1.1.4. Resto**

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 260º) - Subzona 1.1.1. Rambla Costanera Centro.-**

**a) Límites:** *Pertenecen a esta subzona los predios frentistas a la Rambla de Los Argentinos, ubicados entre Avenida Francisco Piria y Bulevar Artigas.*

**b) Normas Especiales:**

**b1)** *Se pueden construir edificaciones bajas y bloques bajos.*

**b2)** *Todos los edificios que se construyan con frente a la Rambla deberán construir una **pasiva** o recova en el retiro frontal de 7 m, desde el límite del predio con la Costanera y de 4,5 m de profundidad, debiendo dejar abiertos los otros 2,5 m que completan el retiro frontal. Esta parte podrá cerrarse con una cubierta transparente hasta el 25 % de su superficie para cubrir los accesos a los locales o edificios.*

*La cubierta será horizontal, terminada con un frontalín, apto para alojar la cartelería comercial, de 75 cm de altura, desde los 2.75 m hasta los 3.50 m. Las alturas se medirán respecto al nivel del cordón de la vereda en el centro de la cuadra y se exigirá alineación horizontal en toda la cuadra.*

*Su estructura será independiente de la del edificio y sus pilares, como máximo, podrán estar inscriptos en una circunferencia de 25 cm de diámetro o menores. Las pluviales deberán canalizarse, estando prohibida su caída libre.*

*La pasiva será librada obligatoriamente al uso público en su totalidad, salvo las áreas destinadas a mampara gastronómica. Queda prohibida la colocación de mercaderías, heladeras y exhibidores en la recova, así como su ocupación con cualquier otro equipamiento o uso.*

*Los techos de las pasivas no pueden ser accesibles desde los edificios, estando totalmente prohibido su uso.*

**b3)** *Las **mamparas gastronómicas** sólo se podrán construir en la zona cubierta de las pasivas y en el retiro frontal de las calles laterales.*

**b4)** *En planta baja con frente a la Rambla sólo se puede edificar para **actividades comerciales**, quedando prohibida la construcción de viviendas.*

**b5)** *No se permite la construcción de **salientes** sobre el retiro frontal a la Rambla en el primer piso.*

**c) Dimensiones mínimas de los predios:**

- Bloques bajos: 500 m<sup>2</sup> de área y 20 m de frente,
- para la edificación baja no se exige ni área ni frente mínimo.

**d) Area mínima de terreno por unidad locativa:**

- Bloques bajos: 35 m<sup>2</sup>
- Edificación baja: 45 m<sup>2</sup>

**e) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 7 m sobre la Rambla.  
4 m sobre las calles laterales.  
*La alineación frontal de las construcciones es obligatoria.*
- **bilaterales:** en los bloques bajos 3,5 m, a partir del primer piso (sobre 3.50 m de altura)
- **de fondo:** 4 m

**f) Altura máxima:** en los bloques bajos 12 m  
en la edificación baja 7 m  
el basamento comercial 3.50 m obligatorios.

**g) Plantas edificables:** - en los bloques bajos: PB + 3PA  
- en la edificación baja: PB + PA

**h) Ocupación:** **F.O.S. :** 70 %  
**F.O.S SS :** 70 %  
**F.O.S PA:** 30 %  
**F.O.T. :** 160 % bloques bajos  
100% edificación baja

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 261<sup>o</sup>) Subzona 1.1.2. Tucumán.-**

- a) Límites:** *Pertenecen a esta subzona los predios frentistas a la calle Tucumán y a las calles A, B, y C, entre calle A y Avenida Francisco Piria, excluidos los frentistas a ésta y los frentistas a las calles Armenia, Manuel Freire, Jacinto Trápani, Gregorio Sanabria y Atanacio Sierra entre la subzona 1.1.1. y Tucumán.*
- b) Normas Especiales:** *Se pueden construir edificaciones bajas y bloques bajos.*
- c) Dimensiones mínimas de los predios:**
- Bloques bajos: 500 m<sup>2</sup> de área y 20 m de frente.
  - para la edificación baja no se exige ni área ni frente mínimo.
- d) Area mínima de terreno por unidad locativa:**
- Bloques bajos: 35 m<sup>2</sup>
  - Edificación baja: 115 m<sup>2</sup>
- e) Retiros mínimos:**
- **frontales:** 4 m
  - **bilaterales:** en los bloques bajos 4 m, a partir del primer piso (sobre 3.50 m de altura)
  - **de fondo:** 3 m
- f) Altura máxima:**
- en los bloques bajos 12 m
  - en la edificación baja 7 m
  - el basamento comercial 4 m
- g) Plantas edificables:**
- en los bloques bajos: PB + 3PA
  - en la edificación baja: PB + PA
- h) Ocupación:**
- |                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>F.O.S. :</b>  | 30 %                  |
| <b>F.O.S SS:</b> | 70 %                  |
| <b>F.O.S PA:</b> | 30 %                  |
| <b>F.O.T. :</b>  | 120 % bloques bajos   |
|                  | 100% edificación baja |

*Los edificios destinados a programas comerciales pueden aumentar el FOS de planta baja hasta 70% y el FOT hasta 160% para bloque bajo y 140% para edificación baja.  
(Modificado por Decreto 3733)*

# **CUADRO No 26**

**REGION PIRIÁPOLIS-ARCO DE PORTEZUELO-SOLIS**

**1- SECTOR PIRIÁPOLIS**

**1.1CENTRO**

**Artículo 262º) Subzona 1.1.3. Puerto.-**

**a) Límites:** Comprende los predios de las manzanas 26, 27, 28, 29, 34, 35 y 36.

**b) Normas Especiales:** Se pueden construir sólo edificaciones bajas

**c) Área mínima de terreno por unidad locativa:** 100 m<sup>2</sup>

**d) Retiros mínimos:** - frontales: 4 m

- bilaterales: 3 m. Los edificios destinados a programas comerciales pueden eliminar los retiros laterales.

- de fondo: 3 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:** F.O.S. : 40 %

F.O.S SS: 40 %

F.O.S PA: 40 %

F.O.T. : 80 %

F.O.S V: 40 %

Los edificios destinados a programas comerciales pueden aumentar el FOS de planta baja hasta 70 %, el FOT hasta 110 % y exonerar el FOS Verde.

**(Modificado por Decreto 3733)**



**Artículo 263º) Subzona 1.1.4. Resto del Centro.-**

**a) Límites:** *Pertenecen a esta Subzona los predios no incluidos en las restantes subzonas de la zona 1.1 Centro.*

**b) Normas Especiales:** *Se pueden construir edificaciones bajas y bloques bajos.*

**c) Dimensiones mínimas de los predios:**

- Bloque bajo: 500 m<sup>2</sup> de área y 20 m de frente,

- En la edificación baja no se exige ni área ni frente mínimo.

**d) Área mínima de terreno por unidad locativa:**

- Bloque bajo: 40 m<sup>2</sup>

- Edificación baja: 115 m<sup>2</sup>

**e) Retiros mínimos: - frontales:** 6m. sobre Br. Artigas y alineación obligatoria  
4m el resto.

- **bilaterales:** 4m. en los bloques bajos.  
3 m en la edificación baja.

- **de fondo:** 4 m

**f) Altura máxima:** - en los bloques bajos 12 m

- en la edificación baja 7 m

**g) Plantas edificables:** - en los bloques bajos: PB + 3PA

- en la edificación baja: PB + PA

**h) Ocupación: F.O.S. :** 30 % bloques bajos

40% edificación baja

**F.O.S SS:** 70 % bloques bajos

40% edificación baja

**F.O.S PA:** 30 % bloques bajos

40% edificación baja

**F.O.T. :** 120 % bloques bajos

80% edificación baja

**F.O.S. V.:** 40 %

*(Modificado por Decreto 3733)*

# **CUADRO No 27**

**REGION PIRIÁPOLIS-ARCO DE PORTEZUELO-SOLIS  
1- SECTOR PIRIÁPOLIS  
1.1CENTRO**

**Artículo 264º) Zona 1.2. Residencial.-** *Pertenecen a esta zona los predios:*

*a) de Piriápolis, comprendidos entre: el límite del área urbana, desde la esquina este de la manzana 812 hasta la Avda. 18 de Julio, excluidas las manzanas N° 586 y 587, Av. 18 de Julio, Buenos Aires, el límite sur del área urbanizada, Bartolomé Mitre, Tucumán, Moreno, Talcahuano, Sarmiento, Suipacha, Gral. Rondeau, Alm. Brown, Uruguay, límite de la zona 1.1. Centro, Gregorio Sanabria, calle definida por las manzanas N° 817 y 814, Atanacio Sierra y calle 4.*

*b) de Piriápolis: ubicados al este o al norte de la línea definida por: el límite oeste de las manzanas N° 339 y 368, Ituzaingó desde el límite urbano hasta la Cañada de la Cascada y ésta hasta el límite de la zona urbanizada.*

*c) de Playa Grande ubicados al este de las calles N° 21 y 18, excluidos los frentistas a ellas.*

*d) de Miramar, ubicados al este de la calle N° 7, excluidos los frentistas a ella.*

*e) de Playa Hermosa, comprendidos entre las calles N° 9 y su prolongación por el límite del fraccionamiento, N° 29, Av. de 25 m y N° 16, excluidos los predios frentistas a la Av. de 25 m y a la calle N° 16.*

*f) de Playa Verde, ubicados al este de la ruta N° 10, excluidos los frentistas.*

*Esta zona se divide en las siguientes subzonas:*

**Subzona 1.2.1. Rinconada.**

**Subzona 1.2.3. La Falda.**

**Subzona 1.2.4. Barrio Obrero**

**Subzona 1.2.5. Country Oeste.**

**Subzona 1.2.6. Playa Grande, Miramar, Playa Hermosa y Playa Verde.**

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 265º) Subzona 1.2.1. Rinconada.-**

*a) Límites:* *pertenecen a esta subzona los predios comprendidos entre: Misiones, excluidos los predios de las manzanas ubicadas al este de ella, Av. 18 de Julio, Buenos Aires, el límite este del área urbanizada, Bartolomé Mitre, Tucumán, Moreno, Talcahuano, Sarmiento, Suipacha, Gral. Rondeau, Alm. Brown, Uruguay y el límite de la zona 1.1. Centro.*

*b) Normas Especiales:* *Se pueden construir sólo edificaciones bajas*

*c) Área mínima de terreno por unidad locativa: 150 m<sup>2</sup>*

*d) Retiros mínimos:*

- frontales:	4 m
- bilaterales:	3 m
-de fondo:	3 m

*e) Altura máxima:* 7 m (PB + PA)

*f) Plantas edificables:* PB + PA

*g) Ocupación:*

F.O.S. :	40 %
F.O.S SS:	40 %
F.O.S PA:	40 %
F.O.T. :	80 %
F.O.S V:	40 %

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 266º ) Subzona 1.2.2. Bulevar. Artigas.-**

**a) Límites:** pertenecen a esta subzona los predios frentistas al Br. Artigas entre la proyección del eje de la calle Caseros y Misiones.

**b) Normas Especiales:**

**b1)** Se pueden construir edificaciones bajas y bloques medios.

**b2)** Los predios que incluyen el cauce de la Cañada de la Cascada deberán presentar un plano con curvas de nivel, determinando el cauce y las zonas inundables, no pudiendo hacerle ninguna modificación sin previa autorización municipal.

**b3)** El curso de la cañada deberá conservarse y mantenerse limpio y en condiciones, debiendo ser incorporado al jardín.

**c) Dimensiones mínimas de los predios:**

- Bloque medio: 2.000 m<sup>2</sup> de área y 30 m de frente,
- En la edificación baja no se exige ni área ni frente mínimo.

**d) Area mínima de terreno por unidad locativa:**

- Bloque medio: 15 m<sup>2</sup>
- Edificación baja: 170 m<sup>2</sup>

**e) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 6 m sobre Br. Artigas con alineación obligatoria  
4 m sobre calles laterales.
- **bilaterales:** 8 m. en los bloques medios.  
3 m en la edificación baja.
- **de fondo:** 3 m

**f) Altura máxima:**

- en los bloques medios 28 m
- en la edificación baja 7 m

**g) Plantas edificables:**

- en los bloques medios: PB + 9PA
- en la edificación baja: PB + PA

**h) Ocupación: F.O.S. :**

30 % bloques medios

40 % edificación baja

**F.O.S SS:**

70 % bloques medios

40 % edificación baja

**F.O.S PA:**

30 % bloques medios

40 % edificación baja

**F.O.T. :**

300 % bloques medios

80 % edificación baja

**F.O.S. V.:**

40 %

(Modificado por Decreto 3733)

**Artículo 267º) Subzona 1.2.3. La Falda.-**

**a) Límites:** *Pertenecen a esta subzona los predios ubicados dentro del perímetro definido por: Calle entre las manzanas 814 y 817, Gregorio Sanabria, Misiones, Av. 18 de Julio, límite del área urbana hasta la esquina este de la manzana 812, excluidas las manzanas N° 586 y 587, calle 4 y Atanasio Sierra.*

**b) Normas Especiales:** *Se pueden construir edificaciones bajas y bloques bajos en toda la subzona. Sólo en las manzanas N° 812, 818, 819, 482, 481, 480, 525, 526 y 552 se pueden construir bloques medios.*

**c) Dimensiones mínimas de los predios:**

- *Bloque medio: 2.000 m<sup>2</sup> de área y 40 m de frente.*
- *Bloque bajo: 500 m<sup>2</sup> de área y 30 m de frente.*
- *En la edificación baja no se exige ni área ni frente mínimo.*

**d) Área mínima de terreno por unidad locativa:**

- *Bloques: 15 m<sup>2</sup>*
- *Edificación baja: 170 m<sup>2</sup>*

**e) Retiros mínimos:**

- **frontales:** *10 m bloques medios.  
6 m bloques bajos.  
4 m edificación baja.*
- **bilaterales:** *50% de la altura de los bloques.  
3 m en la edificación baja.*
- **de fondo:** *50% de la altura de los bloques.  
3 m en la edificación baja.*

**f) Altura máxima:**

- *en los bloques medios 28 m*
- *en los bloques bajos 12 m*
- *en la edificación baja 7 m*

**g) Plantas edificables:**

- *en los bloques medios: PB + 9PA*
- *en los bloques bajos: PB + 3PA*
- *en la edificación baja: PB + PA*

**h) Ocupación: F.O.S. :**

- 30 % bloques*
- 40% edificación baja*

**F.O.S SS:** *70 % bloques  
40% edificación baja*

**F.O.S PA:** *30 % bloques  
40% edificación baja*

**F.O.T. :** *300 % bloques medios  
120 % bloques bajos  
80% edificación baja*

**F.O.S. V.:** *50% bloques  
40 % edificación baja*

**(Modificado por Decreto 3733)**

# **CUADRO No 28**

**REGION PIRIÁPOLIS-ARCO DE PORTEZUELO-SOLIS  
1- SECTOR PIRIÁPOLIS  
1.2 RESIDENCIAL**

**Artículo 268º ) Subzona 1.2.4. Barrio Obrero**

**a) Límites:** *Pertenecen a esta subzona los predios urbanos y suburbanos ubicados al este de la calle Magallanes y el límite oeste de la manzana N° 1086.*

**b) Normas Especiales:** *Se pueden construir edificaciones bajas, conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad y bloques bajos*

**c) Dimensiones mínimas de los predios:**

- *Bloque bajo y conjunto de edificaciones bajas de alta densidad: 500 m<sup>2</sup> de área y 30 m de frente.*

- *En la edificación baja no se exige ni área ni frente mínimo.*

**d) Área mínima de terreno por unidad locativa:**

- *Bloque bajo y conjunto de edificaciones bajas de alta densidad: 50 m<sup>2</sup>*

- *Edificación baja: 150 m<sup>2</sup>*

**e) Retiros mínimos:**

- **frontales:** *6 m sobre Br. Artigas con alineación obligatoria.  
4 m el resto.*

- **bilaterales:** *4 m en los bloques bajos.*

*3 m en los conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad.*

- **unilaterales:** *3 m en la edificación baja.*

- **de fondo:** *4 m en los bloques bajos y los conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad*

*3 m en la edificación baja.*

**f) Altura máxima:** - *en los bloques bajos 12 m*

- *en el resto 7 m*

**g) Plantas edificables:** - *en los bloques bajos: PB + 3PA*

- *en la edificación baja: PB + PA*

**h) Ocupación:**

**F.O.S. :** *30 % bloques bajos*

*60% los conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad*

*40% edificación baja*

**F.O.S SS:** *70 % bloques bajos y conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad*

*40% edificación baja*

**F.O.S PA:** *30 % bloques*

*60% los conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad*

*40% edificación baja*

**F.O.T. :** *120 % bloques bajos y conjuntos de edificaciones de alta densidad*

*80% edificación baja*

**F.O.S. V.:** *40% bloques y edificación baja*

*30 % conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad*

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 269º ) Subzona 1.2.5. Country Oeste.-**

**a) Límites:** *Pertenecen a esta subzona los predios urbanizados entre: el límite oeste de las manzanas N° 339 y 368, Ituzaingó, Cañada de la Cascada, límite de la zona urbanizada, calle Magallanes y el límite norte de la zona urbanizada.*

**b) Normas Especiales:** *Se pueden construir sólo edificaciones bajas*

**c) Área mínima de terreno por unidad locativa:** 170 m<sup>2</sup>

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 6 m sobre Br. Artigas con alineación obligatoria  
4 m el resto

- **bilaterales:** 3 m

- **de fondo:** 3 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:** *En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:*

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	50	40	40	80	40
<b>ST &gt; 1.000</b>	40	30	30	60	50

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

**(Modificado por Decreto 3733)**



**Artículo 270º) Subzona 1.2.6. Playa Grande, Miramar, Playa Hermosa y Playa Verde.-**

**a) Límites:** *Pertenecen a esta subzona los predios:*

1. *de Playa Grande ubicados al este de las calles N° 21 y 18, excluidos los frentistas a ellas.*

2. *de Miramar, ubicados al este de la calle N° 7, excluidos los frentistas a ella.*

3. *de Playa Hermosa, comprendidos entre las calles N° 9 y su prolongación por el límite del fraccionamiento, N° 29, Av. de 25 m y N° 16, excluidos los predios frentistas a la Av. de 25 m y a la calle N° 16.*

4. *de Playa Verde, ubicados al norte de la ruta N° 10, excluidos los frentistas.*

**b) Normas Especiales:** *Se pueden construir sólo edificaciones bajas*

**c) Área mínima de terreno por unidad locativa:** 150 m<sup>2</sup>

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 4 m
- **bilaterales:** 3 m
- **de fondo:** 3 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:** *En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:*

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	40	40	40	80	40
<b>ST &gt; 1.000</b>	30	30	30	60	50

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

**(Modificado por Decreto 3733)**

# **CUADRO No 29**

**REGION PIRIÁPOLIS-ARCO DE PORTEZUELO-SOLIS  
1- SECTOR PIRIÁPOLIS  
1.2 RESIDENCIAL**

**Artículo 271º ) Zona 1.3. Barrios Jardín.-** *Pertenecen a esta zona el resto de los predios del Sector Piriápolis.*

*Esta Zona se divide en las siguientes subzonas:*

**Subzona 1.3.1. Ramblas**

**Subzona 1.3.2. Rambla Comercial Punta Fría y Playa Grande**

**Subzona 1.3.3. Comercial**

**Subzona 1.3.4. Resto**

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 272º ) Subzona 1.3.1 Ramblas.-**

**a) Límites:** *Pertenecen a esta subzona los predios frentistas a la Ruta N° 10 en el tramo comprendido entre la Rambla de los Argentinos y la Costanera de Playa Hermosa; Rambla de los Argentinos desde Ruta N° 10 hasta Bulevard Artigas, excluidos los predios frentistas a esta última; Rambla de los Ingleses, desde la Av. de 30 m de Punta Fría hasta Punta Colorada y Rambla al sur de la Rambla de los Ingleses.*

**b) Normas Especiales:** *Se pueden construir sólo edificaciones bajas destinados a casa habitación.*

**c) Área mínima de terreno por unidad locativa:** 170 m<sup>2</sup>

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 7 m

4 m sobre calles laterales

- **bilaterales:** 3 m

- **de fondo:** 3 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:** *En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:*

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	50	35	35	70	40
<b>ST &gt; 1.000</b>	30	25	25	50	60

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

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 273º) Subzona 1.3.2. Rambla Comercial Punta Fría y Playa Grande.-**

**a) Límites:** Pertenecen a esta Subzona los predios:

1. de las manzanas N° 5 A y 6 de Playa Grande.
2. de Punta Fría, frentistas a la Av. Central, desde las calles 15 y 16 hasta la Rambla de los Ingleses;

**b) Normas Especiales:** Se pueden construir sólo edificaciones bajas.

**c) Área mínima de terreno por unidad locativa:**

- 100 m<sup>2</sup> los programas comerciales
- 170 m<sup>2</sup> el resto

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 7 m con alineación obligatoria en los programas comerciales de Playa Grande  
6 m con alineación obligatoria en los programas comerciales de Punta Fría  
4 m sobre calles laterales
- **bilaterales:** 3 m
- **de fondo:** 3 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:** En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	50	35	35	70	40
<b>ST &gt; 1.000</b>	30	25	25	50	60

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

A los edificios destinados a programas comerciales se les aplican los siguientes parámetros: **F.O.S SS:** 60 %

**F.O.S. :** 50 %

**F.O.S PA:** 50 %

**F.O.T. :** 100%

**F.O.S V:** 30%

(Modificado por Decreto 3733)

# **CUADRO No 30**

**REGION PIRIÁPOLIS-ARCO DE PORTEZUELO-SOLIS  
1- SECTOR PIRIÁPOLIS  
1.3 BARRIO JARDIN**

**Artículo 274º) Subzona 1.3.3. Comercial (Punta Fría, Playa Grande, Playa Hermosa y Playa Verde).-**

**a) Límites:** Pertencen a esta Subzona los predios:

1. frentistas a la Rambla de los Ingleses desde los terrenos del Puerto hasta la Av. de 30 m de Punta Fría ;

2. de Playa Grande, frentistas a la calle 18 entre las calles 2 y 7, los de la manzana Nº 50 y los frentistas a ella.

3. de Playa Hermosa, frentistas a la calle 16, entre las calles 1 y 5.

4. de Playa Verde, frentistas a la calle que separa a las manzanas 25 y 30, desde la Ruta 10 hasta la calle definida entre las manzanas 29 y 30 y los frentistas a esta calle, desde la anterior hasta la calle definida entre las manzanas 8 y 9.

**b) Normas Especiales:** Se pueden construir sólo edificaciones bajas

**c) Area mínima de terreno por unidad locativa:**

- 100 m<sup>2</sup> los programas comerciales

- 170 m<sup>2</sup> el resto

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 6 m

7m en la Rambla de Punta Fría

4 m sobre calles laterales.

En los programas comerciales la alineación es obligatoria

- **bilaterales:** 3 m excepto en los edificios destinados a programas comerciales a los que no se les exige el retiro bilateral.

- **de fondo:** 3 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:**

En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	40	35	35	70	50
<b>ST &gt; 1.000</b>	30	25	25	50	60

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

A los edificios destinados a programas comerciales se les aplican los siguientes parámetros:

**F.O.S SS:** 60 %

**F.O.S. :** 50 %

**F.O.S PA:** 50 %

**F.O.T. :** 100%

**F.O.S V:** 30%

**(Modificado por Decreto 3733)**

**Artículo 275º) Subzona 1.3.4. Resto:**

- a) **Límites:** *Pertenecen a esta subzona el resto de los predios de la Zona.*
- b) **Normas Especiales:** *Se pueden construir sólo edificaciones bajas destinados a casa habitación.*
- c) **Area mínima de terreno por unidad locativa:** 170 m<sup>2</sup>
- d) **Retiros mínimos:** - *frontales:* 4 m  
- *bilaterales:* 3 m  
- *de fondo:* 3 m
- e) **Altura máxima:** 7 m
- f) **Plantas edificables:** PB + PA
- g) **Ocupación:** *En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:*

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	40	35	35	60	50
<b>ST &gt; 1.000</b>	30	25	25	40	60

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

**(Modificado por Decreto 3733)**

# **CUADRO No 31**

**REGION PIRIÁPOLIS-ARCO DE PORTEZUELO-SOLIS**

**1- SECTOR PIRIÁPOLIS**

**1.3 BARRIO JARDIN**



## CAPITULO II SECTOR 2 ARCO DE PORTEZUELO

### Artículo 276º) **Límites del sector y normas.-**

**a) Límites:** Este sector está limitado, al oeste por el límite este del fraccionamiento de Punta Colorada, al norte por los límites de las áreas urbanas y suburbanas, al este por el Arroyo El Potrero y al sur por el límite del área pública del Río de la Plata.

**b) Normas Especiales:** Se pueden construir sólo edificaciones bajas destinadas a casa habitación.

**c)** Área mínima de terreno por unidad locativa 170 mc. En "El Pejerrey" sólo se admitirá una unidad cada 10.000 mc. de tierra; quedando exceptuado de esta disposición, el padrón N° 16.365, de la manzana N° 761." ( Decreto 3872 del 15 de junio de 2010 ).

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 15 m sobre ruta 93  
7 m sobre ruta 10  
4 m el resto

- **bilaterales:** 3 m

- **de fondo:** 3 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:** En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	40	30	30	60	50
<b>ST &gt; 1.000</b>	30	20	20	40	60

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

**j) Salientes y cuerpos salientes:** se autorizan de 1.5 m en toda la extensión del volumen edificado en planta alta y sobre el retiro frontal con una altura mínima de 2.75 m sobre la recta de comparación.

**(Modificado por Decreto 3733)**

**CUADRO No 32**  
REGION PIRIÁPOLIS-ARCO DE PORTEZUELO-SOLIS  
2- ARCO DE PORTEZUELO

**Artículo 277.1) Límites del sector y divisiones.-** Este sector está limitado, al oeste por el arroyo Solís, al sur por el límite del área pública del Río de la Plata, al este por el Arroyo Tarariras y al norte por los límites de las áreas urbanas y suburbanas comprendidas entre estos arroyos. El sector se divide en las siguientes zonas:

**Zona 3.1. Centro**

**Zona 3.2. Barrio Jardín**

(Modificado por Decreto 3733)

**Artículo 277.2) Zona 3.1. Centro.-**

**a) Límites:** Pertencen a esta zona los predios:

1. de **Las Flores**, pertenecientes a la manzana 10 frentistas a las manzanas 63, 5, 8, 7 y 9 y los de estas manzanas frentistas a la manzana 10;

2. de **Bella Vista**, frentistas a la calle 10 entre las calles 31 y 35 y los frentistas a la calle 4 entre ruta 10 y la calle 10;

3. del **Balneario Solís**, frentistas a la calle Al Taller de los Indios, entre las calles Chajá y la Ruta 10, los predios de la manzana 24 frentistas a la Ruta 10 y los predios de la calle Chajá desde la calle Al Taller de los Indios hasta la calle Del Pesquero; frentistas a la Av. Barreira desde las calles Pinar y San Carlos hasta las calles Molles y Sauce.

**b) Normas Especiales:** Se pueden construir sólo edificaciones bajas.

**c) Area mínima de terreno por unidad locativa:**

- 100 m<sup>2</sup> los programas comerciales

- 170 m<sup>2</sup> el resto

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 7 m sobre las calles Barreira y Chajá.

6 m con alineación obligatoria, los programas comerciales.

4 m los programas comerciales sobre calles laterales.

4 m el resto

- **bilaterales:** 3 m. No se exige en los programas comerciales.

- **de fondo:** 4 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:** En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	40	30	30	60	50
<b>ST &gt; 1.000</b>	30	20	20	40	60

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

A los edificios destinados a programas comerciales se les aplican los siguientes parámetros:**F.O.S SS:** 60 %

**F.O.S. :** 50 %

**F.O.S PA:** 50 %

**F.O.T. :** 100%

**F.O.S V:** 30%

(Modificado por Decreto 3733)

**Artículo 277.3. Zona 3.2. Barrio Jardín:**

**a) Límites:** Pertencen a esta zona el resto de los predios urbanos y suburbanos del Sector incluidas las manzanas 147 y 152.

**b) Normas Especiales:** Se pueden construir sólo edificaciones bajas destinados a casa habitación.

**c) Área mínima de terreno por unidad locativa:** 170 m<sup>2</sup>

**d) Retiros mínimos:**

- **frontales:** 15 m sobre Ruta 93.  
7 m sobre Ruta 10, Barreira, Chajá y Sauce entre Barreira y Chajá.  
4 m el resto

- **bilaterales:** 3 m

- **de fondo:** 4 m

**e) Altura máxima:** 7 m

**f) Plantas edificables:** PB + PA

**g) Ocupación:** En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:

	<b>FOS SS</b>	<b>FOS</b>	<b>FOS PA</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS V</b>
<b>ST &lt; 500</b>	40	30	30	60	50
<b>ST &gt; 1.000</b>	30	20	20	40	60

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

**(Modificado por Decreto 3733)**

**CUADRO No 33**  
REGION PIRIÁPOLIS-ARCO DE PORTEZUELO-SOLIS  
3- SECTOR SOLIS

## **TITULO V - CENTROS POBLADOS NO BALNEARIOS**

### **CAPITULO I - SECTOR 1 SAN CARLOS**

**Artículo 278º) - Límites del sector y divisiones.-** Este Sector comprende el área definida por los siguientes límites:

Norte: El límite de las áreas urbanas y suburbanas de la ciudad.

Este: Arroyo San Carlos.

Sur: El límite de las áreas urbanas y suburbanas de la ciudad.

Oeste: Arroyo Maldonado.

Se divide en cinco zonas: **Zona 1.1. De las plazas**  
**Zona 1.2. Casco**  
**Zona 1.3. Alvariza**  
**Zona 1.4. Costa**  
**Zona 1.5. Resto de la Región**

**Artículo 279º) - Retiros frontales mínimos.-** Para las construcciones de hasta 7 mts. de altura (PB + PA) rigen los siguiente retiros frontales:

**a) Sin retiro frontal:** los predios comprendidos en las zonas 1.1 De las plazas 1.2 Casco, salvo en las calles que se indican en los literales siguientes.

**b) Retiros de 2 mts.:** en las zonas 1.4 Costa y 1.5 Resto en los predios frentistas a las siguientes calles: Manuel Amenedo de Montenegro, Rocha, 4 de Octubre, Oficial 3, Andrés Ceberio (excluida la manzana 127) y Alvariza.

**c) Retiros de 4 mts.:** en los predios frentistas a las siguientes calles:- Andrés Ceberio manzana 127, Treinta y Tres, 18 de Julio, 25 de Agosto entre Rocha y la Costanera del Arroyo San Carlos, Costanera del Arroyo San Carlos en toda su extensión.

**Artículo 280º) - Estacionamientos.-** Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o garaje a razón de uno por cada vivienda, oficina o local comercial.

**Artículo 281º) - Salientes.-** En todo el sector San Carlos no se autorizan salientes.

**Artículo 282º) - Ochava.-** En los predios esquina es obligatorio la realización de una ochava simétrica de 3mts. como mínimo y con una bisectriz no menor de 1,5 mts.

**Artículo 283º) - Normas Especiales.-** Para la zona de Las Plazas y en la Zona Casco, se establecen las siguientes normas tendientes a acentuar y reafirmar las características ambientales propias del área:

- 1) En toda reforma de **fachada** deberá mantenerse la estructura formal y resistente del edificio. En edificaciones con más de un nivel, la propuesta deberá evitar el tratamiento discontinuo en planta baja.
- 2) El porcentaje de **huecos** en la fachada exterior deberá mantenerse a no ser que el área de los vanos sea ya insuficiente, para cumplir con las normas de ventilación e iluminación. En los casos que dicha insuficiencia surja como consecuencia de reformas proyectadas y cuando no sea posible una solución con aberturas hacia espacios abiertos interiores, podrá aumentarse el porcentaje de vanos hasta un máximo del 30% del área de fachadas.
- 3) El diseño de esta ampliación deberá estudiarse detalladamente con presentación de **recaudos gráficos** a escala 1/50.
- 4) Las normas establecidas precedentemente se harán extensivas al resto del sector, para el caso de aquellas construcciones que tengan **valores arquitectónicos o históricos relevantes**. A tales efectos la Intendencia realizará un relevamiento de las mismas.

- 5) Toda ampliación o reforma que se aparte de las normas establecidas, deberá presentarse en **consulta previa**, adjuntando fotos de la situación actual y fotomontaje de la propuesta. Estos recaudos podrán ser solicitados por la Intendencia Municipal en todos los casos que se entienda necesario.

**Artículo 284º) - Zona 1.1. De las plazas.-**

a) **Límites:** Es el área limitada por las calles:

25 de Agosto desde Ituzaingó hasta Rocha,  
Avenida Rocha desde 25 de Agosto hasta Reyles,  
Carlos Reyles desde Rocha hasta Ituzaingó,  
Ituzaingó desde Carlos Reyles hasta 25 de Agosto.

b) **Dimensiones mínimas de predios:** Bloques bajos: 230 m2. de área.

c) **Retiro frontal mínimo:** Bloques bajos: 4 mts (sobre H = 7 mts).

d) **Altura máxima:**

Bloques bajos:	12 mts. (PB + 3 PA)
Resto:	7 mts. (PB + PA)

e) **Ocupación:**

<b>F.O.S.:</b>	Bloques bajos:	50 %
	Resto:	55 %
	Basamento Comercial:	70 %
<b>F.O.S. SS:</b>		80 %
<b>F.O.T.:</b>	Bloques bajos:	200 %, con basamento 240 %
	Resto:	110 %, con basamento 140 %

**CUADRO No 34**  
REGION SAN CARLOS Y OTROS CENTROS POBLADOS  
3- SECTOR SAN CARLOS  
1.1 DE LAS PLAZAS



**Artículo 285°) - Zona 1.2. Casco.-**

**a) Límites:** Es el área limitada por las calles:  
M. Amenedo de Montenegro desde Oficial 3 hasta Avenida Rocha,  
Rocha desde Amenedo de Montenegro hasta Tomás Berreta,  
Tomás Berreta desde Rocha hasta Oficial 3  
y Oficial 3 desde Tomás Berreta hasta Amenedo de Montenegro, excluidas las zonas 1.1  
De las Plazas y 1.3 Alvariza.

**b) Dimensiones mínimas de predios:** Bloques bajos: 230 m<sup>2</sup>.de área

**c) Retiro frontal mínimo:** Bloques bajos: 2 mts. (sobre H = 7 mts)

**d) Altura máxima:** Bloques bajos: 9 mts. (PB + 2 PA).  
Resto: 7 mts. (PB + PA)

**e) Ocupación: F.O.S.:** Bloques bajos: 70 %  
Resto: 55 %  
**F.O.S. SS** 80 %  
**F.O.T.:** Bloques bajos: 155 %  
Resto: 110 %

**CUADRO No 35**  
REGION SAN CARLOS Y OTROS CENTROS POBLADOS  
1-SECTOR SAN CARLOS  
1.2 CASCO

**Artículo 286°) -Zona 1.3. Alvariza.-**

**a) Límites:** Es el área limitada por las calles:

Manuel Amenedo de Montenegro desde Ceberio hasta Ituzaingó  
Ituzaingó desde Manuel Amenedo de Montenegro hasta Rincón,  
Rincón desde Ituzaingó hasta Ceberio  
y Ceberio desde Rincón hasta Manuel Amenedo de Montenegro.

**b) Dimensiones mínimas de predios:**

- Bloques medios: 600 m2. de área y 20 mts. de frente.
- Bloques bajos: 230 m2. de área y 12 mts. de frente.

**c) Retiros mínimos** (sobre H = 7 mts):

- **frontales:** - bloques medios 6 mts.  
- bloques bajos 4 mts.
- **bilaterales:** - en los bloques medios 2/7 de su altura.
- **de fondo:** - en los bloques medios y bajos 2/7 de su altura.

**d) Altura máxima:**

Bloques medios	28 mts. (PB + 9 PA)
Bloques bajos	12 mts. (PB + 3 PA)
Resto	7 mts. (PB + PA)

**e) Ocupación: F.O.S.:**

Bloques medios	30 %.
Bloques medios con basamento	50 %
Resto	40 %

**F.O.S. SS:** 70 %

**F.O.T.:**

Bloques medios	300 %
Bloques medios con basamento	340 %
Bloques bajos	160 %
Resto	80 %

**CUADRO No 36**  
REGION SAN CARLOS Y OTROS CENTROS POBLADOS  
1-SECTOR SAN CARLOS  
1.3 ALVARIZA

**Artículo 287°) - Zona 1.4. Costa.-**

**a) Límites:** Es el área limitada por las calles:

Manuel A. de Montenegro desde Rocha hasta la Costanera del Arroyo San Carlos,  
Costanera del Arroyo San Carlos desde A. de Montenegro hasta 4 de Octubre,  
4 de Octubre desde Costanera hasta Avenida Rocha,  
Avenida Rocha desde 4 de Octubre hasta Manuel Amenedo de Montenegro.

**b) Altura máxima:** 7 mts. (PB + PA).

**c) Retiros mínimos: - bilaterales y de fondo:** 2 mts.

Para terrenos de hasta 15 mts. de frente, se autoriza la ocupación de uno de los retiros laterales hasta 3 mts. de altura promedial.

Se puede ocupar retiro lateral y de fondo, con construcciones secundarias que no sobrepasen una altura promedial de 3 mts. y con un área inferior a 20 m<sup>2</sup>. La zona de ocupación de los 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.

<b>d) Ocupación:</b>	<b>F.O.S.:</b>	40 %
	<b>F.O.S. SS:</b>	40 %
	<b>F.O.S. V:</b>	40 %
	<b>F.O.T.:</b>	80 %

**CUADRO No 37**  
**REGION SAN CARLOS Y OTROS CENTROS POBLADOS**  
**1-SECTOR SAN CARLOS**  
**1.4 COSTA**

**Artículo 288º) - Zona 1.5. Resto del Sector.-**

**a) Límites:** Es el área fraccionada dentro de los límites del Sector, no incluida en las restantes zonas.-

**b) Altura máxima:** 7 mts. (PB + PA)

**c) Retiros mínimos:** - **unilaterales** : 2 mts

**d) Ocupación:**

<b>F.O.S. :</b>	50 %
<b>F.O.S. SS:</b>	50 %.
<b>F.O.T. :</b>	100 %.
<b>F.O.S. Verde:</b>	30 %

**CUADRO No 38**  
REGION SAN CARLOS Y OTROS CENTROS POBLADOS  
1-SECTOR SAN CARLOS  
1.5 RESTO



## **CAPITULO II - SECTOR 2 - OTROS CENTROS POBLADOS NO BALNEARIOS**

### **Artículo 289º) - Límites del sector y normas.-**

**a) Límites:** Este Sector comprende los predios urbanos y suburbanos de las ciudades de Pan de Azúcar, Aiguá y de los otros centros poblados menores no balnearios.

**b) Normas especiales:** En los predios esquinas se debe dejar una ochava de 3 mts.

**c) Altura máxima:** 10 mts.(planta baja y dos plantas altas).

**d) Retiros mínimos:**

- **frontal:** - de 6 mts. hacia predios fiscales  
- de 15 mts. en predios frentistas a Caminos Nacionales fuera de los límites del área urbana establecida para cada una de las ciudades frente a Rutas Nacionales.

- en la ciudad de Pan de Azúcar, la reglamentación determinará las vías de tránsito que requieran retiros especiales.

**e) Ocupación:**   **F.O.S.:**   80 %  
                          **F.O.T. :**   240 %

**f) Salientes y cuerpos salientes:** de 1 metro en un 100 % de fachada frontal y con una altura mínima de 2.75 mts.

**CUADRO No 39**  
REGION SAN CARLOS Y OTROS CENTROS POBLADOS  
2- OTROS CENTROS POBLADOS

## **TITULO VI - AREA RURAL**

### **CAPITULO UNICO**

**Artículo 290º) - Construcciones industriales.-** Las construcciones destinadas a uso industrial, deberán solicitar los permisos correspondientes (construcción, sanitaria, habilitación higiénica, etc.), ajustándose a las normas vigentes e incluyendo preceptivamente un estudio de impacto ambiental.

**Artículo 291º) - Propiedad horizontal.-** En las áreas rurales se prohíbe la construcción de viviendas bajo régimen de propiedad horizontal, con excepción de aquellos casos en que el instituto se utilice a efectos de realizar una partición de bienes sucesorios entre coherederos. \*

*\*Nota: Para las áreas rurales debe considerarse la Ley 18308 (LOT), Ley 17292 (UPH), Decreto 3867 y demás normas relativas a Ordenamiento territorial*

**Artículo 292º) - Fraccionamientos.-** El régimen de propiedad horizontal o el de sociedad por acciones no podrán ser utilizados para encubrir un fraccionamiento en el área rural.

## **SECCION III - NORMAS ESPECIFICAS**

### **TITULO I) - MAMPARAS GASTRONOMICAS**

#### **CAPITULO UNICO**

**Artículo 293**º) - **Ambito de aplicación.**- Este capítulo regula el cerramiento de los retiros frontales y las actividades a desarrollarse en los mismos.

**Artículo 294**º) - **Uso de retiro.**- Se permitirá utilizar el retiro en establecimientos gastronómicos cuyo giro suponga el consumo en sitio por parte de los usuarios, no pudiendo realizarse instalaciones permanentes destinadas a la elaboración y/o venta.

**Artículo 295**º) - **Solicitud.**- La solicitud se presentará firmada por técnico responsable, debiéndose adjuntar los siguientes recaudos:

- a) Descripción de la actividad a realizar.
- b) Autorización de los copropietarios, en casos de edificios de propiedad horizontal.-
- c) Memoria constructiva y descriptiva de las instalaciones a construir.
- d) Plantas y cortes: escala 1/50, con equipamiento.
- e) Detalles constructivos: escala 1/10.-

La Intendencia podrá condicionar y aún rechazar las soluciones propuestas..

**Artículo 296**º) - **Autorización.**- En todos los casos la autorización será precaria y revocable, responsabilizándose el titular de la solicitud, del cumplimiento estricto de lo autorizado.

**Artículo 297**º) - **Caducidad.**- El cambio de giro de los establecimientos, supondrá la caducidad de la autorización, debiendo reiterarse la solicitud si se desea continuar en el uso de aquella. Similar procedimiento se realizará en caso de cambio de firma.

**Artículo 298**º) - **Circulación peatonal.**- Las actividades comerciales deberán realizarse dentro del perímetro autorizado, sin prolongación de las mismas fuera de aquél, a efectos de no perturbar los desplazamientos por las áreas de circulación peatonal (veredas o pasivas según los casos).

**Artículo 299**º) - **Cerramientos verticales.**- Los cerramientos verticales serán transparentes en un 100%, con un 50% de partes móviles como mínimo y una altura máxima de 2,40 mts. medido respecto al nivel autorizado en zona de retiro.

Los elementos móviles no podrán abrir hacia el exterior en todo su perímetro. Se preverán, asimismo, soluciones que eviten la caída libre de las aguas pluviales a las áreas de circulación.

**Artículo 300**º) - **Edificios sin pasivas.**-

- a) Los cerramientos superiores serán realizados en materiales livianos y su altura media no excederá los 3 mts.

La estructura resistente, no podrá tener continuidad estructural con la del edificio principal.

- c) En ningún caso se permitirá la utilización de los retiros laterales definidos para P.B..
- d) Deberá quedar garantizado el libre acceso a las demás unidades del edificio.

**Artículo 301** º) - **Edificios con pasivas.**-

- a) Se podrá utilizar la zona de retiro con construcciones permanentes o desmontables de acuerdo a lo preceptuado por el presente Capítulo.

- b)** La pasiva deberá quedar librada en un 100% al tránsito peatonal.
- c)** El área techada podrá ocupar todo el área de retiro frontal, excepto el retiro lateral. En caso de edificación esquina, no se podrá ocupar la ochava.
- d)** Las partes cerradas lateralmente, destinadas a uso comercial no podrán superar el 60% del área indicada, quedando el resto librado al tránsito público.
- e)** La construcción será planeada en forma modular, siendo la altura máxima de los elementos resistentes: 2,50 mts. y 2,70 mts. la del cerramiento horizontal.
- f)** Los cerramientos superiores serán realizados con materiales transparentes o traslúcidos, pudiendo ser fijos en un 100 .

# LAMINA 05 - MAMPARAS

# LAMINA 06 - MAMPARAS

## **TITULO II - HOTELERIA Y AFINES.**

### **CAPITULO I - ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE**

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

**Artículo 303º) - Clasificación.-** Los establecimientos de hospedaje que comprende el presente capítulo se clasifican en: hoteles, paradores, moteles y pensiones de acuerdo a la clasificación del Decreto 230/85 del Ministerio de Industria y Energía.

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

- Hotel de lujo
- Hotel de 1ra. Categoría
- Hotel turístico
- Hotel de 2da. Categoría A
- Hotel de 2da. Categoría B
- Pensiones

Los paradores o moteles deberán cumplir con las condiciones exigidas para las categorías de hotel de 2a. categoría A ó B y deben estar fuera de los centros urbanos, contiguos 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.

**Artículo 304º) - 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.

**Artículo 305º) -Presentación.-** La presentación deberá documentar:

- Categoría del establecimiento (de acuerdo al cuadro No 2)
- Dimensionado y equipamiento de las habitaciones a incorporar.
- Porcentaje de áreas comunes respecto al área total de habitaciones.

**Artículo 306º) - Parámetros.-** Los edificios destinados a hotel se regirán por los parámetros generales establecidos en la Sección II "Parámetros de Edificación", salvo los que se construyan en las áreas que se enumeran a continuación que podrán optar por utilizar los parámetros que se indican en los artículos siguientes. ( Modificado por Decreto 3813 del 25 de julio de 2006)

#### **Decreto 3813 :**

**Art.1º)** *Suspéndese lo establecido en el Art. 306 del Decreto N° 3718 (Ordenanza General de Construcciones), relativo a las normas que regulan la construcción de Hoteles y afines en el departamento de Maldonado, hasta tanto el Gobierno Departamental, sancione la nueva Ordenanza en la materia en forma definitiva.-*

**Art.2º)** *Dispónese que todos aquellos proyectos edilicios con destino a Hoteles y afines, que puedan gestionarse durante el lapso de tiempo que conlleve esta suspensión, se regirán por los parámetros generales establecidos en la Ordenanza General de Construcciones para obra común.-*

**Art.3º)** *Déjase sin efectos toda norma que se oponga al presente Decreto.-*



**Art.4º)** Pase a la Intendencia Municipal a sus efectos. Declárase urgente.-

**Artículo 307º) - Area A .-**

**a) Límites:** Comprende las siguientes subáreas:

**Subárea A1:** Es la definida por la siguiente poligonal:

- límite sur del sector Maldonado,
- Av. Antonio Camacho,
- Rambla Costanera Claudio Williman,
- Avda. España.

**Subárea A2** Es la definida por las siguientes poligonales:

- A2.1** - Predios urbanos y suburbanos incluidos en una línea paralela a 500 mts. al norte del Camino de la Laguna del Diario, desde la Laguna, hasta el límite con el sector Maldonado,
- Avda. España,
  - Rambla Costanera Claudio Williman,
  - Laguna del Diario.
- A2.2** - Avda. República Argentina,
- Avda. Francia,
  - Lincoln,
  - Avda. Roosevelt,
  - límite que separa los fraccionamientos de SAFIT y Cantegril,
  - Bulevar Artigas,
  - línea que separa los padrones 1921 y 1918,
  - Avda. Córdoba,
  - Avda. Pedragosa Sierra,
  - Costanera Claudio Williman.
- A2.3** - Costanera Lorenzo Batlle Pacheco,
- Avda. Córdoba,
  - San Remo,
  - Montecarlo.

( Art. modificado por Decreto 3719 del27/2/98)

**Subárea A3.** Comprende todo el resto del Sector Balneario exceptuando las subáreas A y B.

**b) Superficies mínimas de predios:** Subárea A1: 1600 m2,  
Subárea A2: 2400 m2,  
Subárea A3: 4000 m2.

**c) Retiros frontales, bilaterales y de fondo:** - 2/7 de su altura con un mínimo de 4 mts.. Prevalecen los RF propios de las vías frentistas, cuando éstos son superiores.

**d) Altura máxima:** 9 mts. (PB + 2 PA).

**e) Ocupación:** F.O.S. y F.O.S. SS: 35 %  
F.O.S. P.A.: 20 %  
F.O.S. V: 50 %  
F.O.T.: 75 %.

**Artículo 308º) - Area B.-**

a) **Límites:** Comprende los siguientes subáreas:-

**Subárea B1 Costaneras:** - Desde Avda. Chiverta hasta la Laguna del Diario.

- Desde Avda. Chiverta hasta el Puente de la Barra.

**Subárea B2 Vías Principales:**

**B2.1** - Avenida Roosevelt desde costanera Lorenzo Batlle a Pedragosa Sierra y desde Acuña de Figueroa hacia el norte hasta el final.

**B2.2** - Avenida Italia desde Chiverta hasta Pedragosa Sierra.

**Subárea B3:** Es la definida por las siguientes poligonales y vías públicas:

**B3.1** - Avda. Antonio Camacho desde la calle Martín Pascual, Avenida Roosevelt, Francisco Acuña de Figueroa, Burnett, Avda. Martiniano Chiossi, 3 de Febrero, Bulevar Artigas, Azotea, Mercedes, Mar del Coral, Mar Negro, Antonio José Méndez, Francisco Acuña de Figueroa, Martín Pascual.-

**B3.2** - Avda. Roosevelt desde Pedragosa Sierra, San Remo, Avda. Córdoba, Rambla Lorenzo Batlle, Avda. Chiverta, Bulevar Artigas, Biarritz, Rambla Costanera Claudio Williman, Avda. Pedragosa Sierra.-

**B3.3** - Rutas Nacionales y Caminos Departamentales.

**Subárea B4:** Es la definida por la siguiente poligonal: Costanera Claudio Williman, República Argentina, Avda. Francia, Lincoln, Roosevelt, línea que separa los fraccionamientos de SAFIT y Cantegril, Bulevar Artigas, Azotea, Mercedes, Mar del Coral, Mar Negro, Antonio José Méndez, Acuña de Figueroa, Martín Pascual, Antonio Camacho.-

b) **Superficies mínimas de predios:**

- Subárea B1: no hay
- Subárea B2: 1200 m2.
- Subárea B3: 2400 m2.
- Subárea B4: 4000 m2.

c) **Retiros frontales, bilaterales y de fondo:** - 2/7 de su altura con un mínimo de 4 mts.. Prevalcen los RF propios de las vías frentistas, cuando éstos son superiores.-

d) **Altura máxima:** Libre

e) **Ocupación:**

<b>F.O.S. y F.O.S. SS:</b>	35 %
<b>F.O.S. P.A.:</b>	25 %
<b>F.O.S. V:</b>	50 %
<b>F.O.T.:</b>	135 %

**Artículo 309º) - Area C.-**

a) **Límites:** Coincide con la Subzona 1.1.1 Faro Comercial del Sector Punta del Este.

b) **Superficies mínimas de predios:** no hay.

c) **Retiros:**

- frontales: 4 mts.
- bilaterales y de fondo: 3 mts.

d) **Altura máxima:** 13 mts. (PB + 3PA)

e) **Ocupación:**

<b>F.O.S.:</b>	30 %
<b>F.O.S. SS:</b>	70 %
<b>F.O.T.:</b>	120 %

**Artículo 310º) - Otras zonas.-** No se establecen parámetros especiales para Avda. Pedragosa Sierra desde la Costanera Claudio Williman hasta Avda. Roosevelt, ni la Avenida España desde la Costanera hasta el límite del Sector Maldonado ni la Avda. Roosevelt desde Acuña de Figueroa hasta Pedragosa Sierra.

La hotelería en la zona 3.5 Punta Ballena será motivo de consulta previa.

El sector Solís y la Zona 1.4 Barrio Jardín del sector La Barra se registrarán por los mismos parámetros que la Subárea A1.

**Artículo 311º) - Destino.-** Los edificios destinados a hotel que se construyan en las áreas definidas en los artículos precedentes, deberán mantener su destino por un lapso no menor a 15 años.

**Artículo 312º) - Establecimientos de interés turístico.-** Los Hoteles de interés turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos adicionales:-

1) Ser de las categorías Lujo, Primera, Segunda, A (modificada), con 100 % de baños privados, de 3 m2. (mínimo).

2) Incrementar en un 100% las áreas de relación establecidas en el cuadro 2 (numerales 3 y 4).

3) Prestar especial atención al tratamiento de los espacios exteriores, instalaciones deportivas, jardinería y forestación.

**Artículo 313º) - Areas de interés turístico.-** Se considerarán áreas de interés turístico a los efectos del artículo precedente las que se enuncian a continuación:

- Sector Solís

- Sector Piriápolis, exceptuadas las zonas donde se permitan viviendas económicas.

- Sector La Barra.

- Sector José Ignacio

**Artículo 314º) - Hoteles de lujo y 1ra. Categoría.-** En caso de hoteles de lujo y primera categoría los parámetros de edificación podrán ser motivo de consulta previa.

**Artículo 315º) - Estacionamientos.-** En Punta del Este y en el Sector Balneario, es obligatorio disponer de áreas de garaje o estacionamiento a razón de uno por cada tres habitaciones. En las subzonas 1.2.1 Gorlero y 1.2.5 Resto de zona Centro se exime de la obligatoriedad de garaje a los hoteles que se construyan en predios que no sean esquinas. También se exigirá una plaza de estacionamiento cada tres habitaciones en los Sectores Punta Colorada, Solís, La Barra y José Ignacio.

A los efectos del cómputo de lugares de estacionamiento o garajes, las suites se computarán como una habitación.

El estacionamiento se puede organizar de forma tal que para retirar un auto deban moverse otros.

En el caso de hoteles que se amplíen y que no cuenten con estacionamiento o garaje o los tengan en cantidad insuficiente, se exigirá estacionamiento o garaje si a criterio de las oficinas técnicas es posible.

**Artículo 316º) - Entrada.-** La entrada principal para pasajeros podrá ser cubierta siendo hasta 2,50 mts. de ancho pudiendo llegar hasta el límite del predio con la zona de vereda.

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

**CUADRO No 40**  
HOTELES

**CUADRO No 41**  
HOTELES

## **CAPITULO II - TIEMPO COMPARTIDO**

**Artículo 318º) - Definición.-** Se reconoce la modalidad tiempo compartido, como un derecho de uso que adoptan los propietarios de una finca, construida o a construir.

**Artículo 319º) - Parámetros.-** Las construcciones que se amparen a esta modalidad, deberán categorizarse de acuerdo a las normas de hoteles y brindar los servicios que le correspondan a la categoría adoptada.

Los establecimientos de tiempo compartido de las categorías lujo y primera categoría, ubicados en las áreas donde las normas zonales autorizan bloques, podrán utilizar los parámetros del capítulo de hoteles.

**Artículo 320º) - Consulta previa.-** La totalidad de las propuestas deberán realizarse bajo forma de consulta previa y para su aprobación se requerirá de un informe técnico favorable, el cual verificará en especial su implantación dentro de la trama urbana, especialmente en las áreas del Sector Balneario donde no se admiten bloques y el estricto cumplimiento de la Ordenanza de Manejo y protección de Bosques Urbanizados.

En caso de que la propuesta no se encuentre ubicada en una zona donde se autorice la construcción de hoteles por la Ordenanza respectiva, se requerirá para su aprobación de la anuencia de la Junta Departamental.

**Artículo 321º) - Mensura.-** Los proyectos de construcción deberán ir acompañados de plano de señalamiento de áreas, en tanto para la solicitud de final de obra deberá presentarse plano de mensura firmado por un Ingeniero Agrimensor debiendo agregarse en ambos casos, planilla de cuotas abstractas.

**Artículo 322º) - Omisiones.-** Las construcciones existentes y que se rijan por la modalidad de Tiempo Compartido, deberán ajustarse en un todo, a estas disposiciones. En caso de omisión, se las clasificará como edificación inapropiada, imponiéndose un gravamen equivalente a 1/5 del monto del impuesto de Contribución Inmobiliaria anual acumulativo.

**Artículo 323º) - Pasaje a propiedad horizontal.-** Las fincas construidas bajo esta modalidad, únicamente podrán ser incorporadas al régimen de Propiedad Horizontal establecido por la Ley 10.751, (concordantes y modificativas), luego de transcurridos quince años del otorgamiento del certificado de Final de Obras por parte de la Intendencia Municipal y en caso de ajustarse a las exigencias constructivas establecidas por las referidas leyes y la normativa municipal vigente. Quedan expresamente excluidos de la presente norma, los bloques de viviendas construidos en zonas no autorizadas para dicho destino y modalidad.

### **CAPITULO III - RESIDENCIAS DE ALTA ROTATIVIDAD**

**Artículo 324º) - Requisitos.-** Las residencias de alta rotatividad cumplirán con los requisitos establecidos en el capítulo de hoteles de acuerdo al siguiente detalle:

- Areas A,B y C : Hoteles de 1era. Categoría
- Area D : Hoteles de 2da. Categoría.

En ambos casos no se tendrá en cuenta en forma obligatoria el requisito referido a comedor, salas de relación y bar.

**Artículo 325º) -Consulta previa.-** En todo el Departamento, excepto en la región Maldonado - Punta del Este, la localización será objeto de consulta previa y su aprobación deberá contar con la anuencia de la Junta Departamental.

**Artículo 326º) - Ubicación.-** Las áreas establecidas para implantación de residencias de alta rotatividad, en la región Maldonado - Punta del Este son las siguientes:

- A) Una faja de 300 mts. al norte y 100 mts. al sur del Camino al Placer en el tramo comprendido entre continuación Avenida al Golf y el Parque Indígena Municipal.
- B) Camino al Hospital Marítimo desde el Camino Lussich hasta 200 mts. antes de la Ruta 10, en una faja de 200 mts. de ancho.
- C) Camino Lussich desde Camino al Hospital Marítimo hasta 400 mts. antes del Barrio Los Aromos, en una faja de 300 mts. de ancho.

**Artículo 327º) - Cercos.-** Las Residencias de Alta Rotatividad deberán garantizar la privacidad en forma adecuada mediante cercos y jardinería de acuerdo a las normas respectivas, que lo independicen en forma ordenada de los predios lindantes y frentistas.

**Artículo 328º) -Accesos.-** Se deberán considerar especialmente, los niveles sonoros, el carácter de los accesos y las áreas de depósito que no podrán quedar a la vista del público.

**Artículo 329º) - Habilitación.-** La habilitación de servicios ya se trate de edificios nuevos, ampliaciones o reformas, contemplarán además de los aspectos de higiene, lo establecido en la materia arquitectónica, en el presente Capítulo, respecto a equipamiento, terminaciones e instalaciones. Dicha habilitación será por el plazo de cinco años, luego del cual deberá renovarse.

## **CAPITULO IV - PROSTIBULOS**

**Artículo 330º) - Ambito de aplicación.-** La instalación y funcionamiento de fincas o locales destinados al ejercicio de la prostitución y a bares de camareras, se ajustarán a las normas que establece el presente Capítulo, sin perjuicio de la competencia que en la materia corresponde al Ministerio del Interior.

### **Artículo 331º) - Ubicación.-**

**A)** En la ciudad de **Maldonado** se permitirá la instalación de Prostíbulos, Bares de Camareras y similares, únicamente en el área limitada por Avda. Aiguá desde Bulevar Artigas hasta Camino Al Placer, éste desde Avda. Aiguá hasta la intersección con la calle Tacuarembó, por ésta desde Camino Al Placer hasta prolongación de Bulevar Artigas y por éste desde la calle Tacuarembó hasta Avda. Aiguá , excluyendo aquellos predios frentistas a las vías de tránsito que delimitan dicha área.

**B)** *En la ciudad de **San Carlos** la instalación se permitirá en el área limitada al sur, por la Cañada de la Paja, al oeste por el Arroyo San Carlos; al norte por la vía férrea y al este por la Ruta 9, excluyendo aquellos padrones frentistas a esta.(Modificado por Decreto 3797/2005)*

**C)** En **Pan de Azúcar** la zona de ubicación será en el área que comprende a las manzanas Nos.:99, 100, 101, 102 y 170 ("El Renegado").

**D)** En la zona de **Solís**, se instalarán al norte de la Ruta 9, en toda la jurisdicción de la Junta Local de Solís, excluyendo los predios frentistas a dicha Ruta.

**E)** En la ciudad de **Aiguá** se permitirá la instalación fuera del área limitada por la Ruta Nacional 13, al Este y al Sudeste la Ruta 39, al Sudoeste hasta 200 mts. del Camino al Cementerio Viejo y Camino Nacional, al Oeste el Arroyo Aiguá hasta 200 mts. de la calle Narciso Cardozo.

**F)** No se admitirán en la jurisdicción de la Junta Local de **Piriápolis**.

**Artículo 332º) - Prohibición.-** Los locales que regula el presente capítulo no podrán estar ubicados sobre Avenidas, Plazas Públicas y a menos de 200 mts. de distancia de Escuelas, Sanatorios, Oficinas del Estado, establecimientos de enseñanza pública o privada, de beneficencia, templos de cualquier religión, salas de cine y teatros, clubes sociales o deportivos u otras áreas dedicadas al esparcimiento de niños y adultos.

**Artículo 333º) -Fincas vecinas.-** No se permitirá la instalación o el funcionamiento de prostíbulos, bares de camareras y similares cuando no exista una separación que impida absolutamente la comunicación como por ejemplo puertas, ventanas, o azoteas, con fincas linderas o no se impida convenientemente la vista al interior, desde otras casas de la vecindad o cuando por razones de interés público la Intendencia Municipal considere inconveniente su autorización en atención a las características de la zona.



**Artículo 334°) - Habilitación.-** La habilitación para el respectivo funcionamiento será otorgada por la Intendencia Municipal en forma de **permiso precario, personal e intransferible** y revocable en cualquier momento sin lugar a indemnización o compensación alguna.

A tales efectos el petitorio se formulará ante la Dirección de Higiene Ambiental, la que informará sobre los antecedentes y domicilio del peticionante y constatará si en la zona proyectada para la ubicación del establecimiento existen o no impedimentos de los señalados en la presente reglamentación.

Producida la información, si no resultasen impedimentos en cuanto a la ubicación proyectada y si están previstas en el plano las condiciones que aseguren la higiene del local, la Dirección de Higiene Ambiental remitirá el expediente a la Dirección de Control Edilicio.

Esta exigirá al interesado la presentación de los planos y demás recaudos que correspondiesen según el estado de la construcción, a efectos de comprobar el cumplimiento de las exigencias constructivas.

Si la solicitud se refiriera a una construcción a realizarse, los interesados deberán gestionar el permiso de construcción y obtener la inspección final de obras correspondiente, antes de obtener la habilitación higiénica.

**Artículo 335°) - Resolución definitiva.-** Cumplidas las exigencias establecidas en el artículo anterior, el expediente volverá a la Dirección de Higiene Ambiental la que previa inspección e informe, lo elevará al Sr. Intendente Municipal a efectos de su resolución definitiva.

**Artículo 336°) - Habitaciones.-** Las habitaciones de los prostíbulos o similares tendrán las siguientes dimensiones mínimas: Superficie: 10 m<sup>2</sup>.; lado: 2,50 mts.; altura: 2,40 mts.

Las habitaciones deberán tener: **a)** El piso pavimentado con monolítico u otro material similar, que asegure su perfecta limpieza y su fácil conservación.

**b)** Se admitirá el parquet asentado directamente sobre el contrapiso, como única variedad de piso de madera.

**c)** Las paredes revocadas y pintadas al agua o al aceite o revestidas con materiales aceptables a juicio de las oficinas municipales competentes, quedando especialmente prohibido el empapelado y la existencia de habitaciones de madera o tabiques del mismo material.

**Artículo 337°) - Conservación.-** Las fincas destinadas a la prostitución o a bares de camareras deberán estar en perfecto estado de conservación e higiene y no tendrán comunicación alguna con locales o inmuebles destinados a otros fines.

**Artículo 338°) - Normas constructivas.-** Las condiciones de habitabilidad de estos establecimientos, tanto en sus dimensiones, como en sus exigencias constructivas, en lo no previsto por este Capítulo, se regularán por las normas generales.

## **TITULO III - VIVIENDAS ECONOMICAS**

### **CAPITULO UNICO**

**Artículo 339°) - Régimen.-** El régimen de Viviendas Económicas al que se refiere este capítulo, consiste en la prestación de asistencia técnica municipal suministrando el proyecto de la vivienda y sus instalaciones y la exoneración del pago de tasas municipales en materia de edificación, a las personas que cumplan con el artículo siguiente.

**Artículo 340°) - Requisitos.-** Podrán acceder a construir viviendas bajo el régimen del presente capítulo, las personas que:

- a) Posean un terreno en zona habilitada.
- a) Acrediten que es éste su único bien inmueble en todo el territorio nacional y que su cónyuge tampoco posee otro.
- c) Residan en el Departamento por un lapso superior a dos años.
- d) Cumplan con los demás requisitos que establezca la reglamentación.

**Artículo 341°) - Limitaciones.-** Cada interesado podrá ejecutar una única construcción con las franquicias que se acuerdan en el presente Capítulo.

**Artículo 342°) - Características constructivas.-** Las construcciones deberán ajustarse a los planos y memorias descriptivas que suministre la Dirección de Control Edilicio, aún en los más mínimos detalles especialmente en lo referente a emplazamientos, calidad de materiales e instalaciones sanitarias. También se deberán respetar estrictamente todas las indicaciones que le formulen los técnicos municipales e inspectores encargados del contralor de las mismas.

**Artículo 343°) - Trámite.-** La solicitud se presentará de acuerdo a lo que establezca la reglamentación y corresponde a la Dirección de Control Edilicio su estudio, control y asesoramiento técnico.

**Artículo 344°) - Zonas habilitadas.-** Sólo se autorizarán Viviendas Económicas en las siguientes zonas:-

a) **Maldonado:** calle al sudeste de las manzanas 1876, 1870 y 1866 desde Camino Lussich hasta la manzana 1877; desde el límite norte de la manzana 1877 hasta la Avenida Juan Antonio Lavalleja; por ésta hacia el este y su prolongación hasta Leonardo Olivera; por ésta hacia el Sur hasta Grito de Asencio continuando hacia el Sur con una línea que pasa entre las manzanas 146 y 222, 147 y 1118 y 1119, 148 y 387, 149 y 386, 175 y 1090, 1099 y 1100 y al Este de la manzana 1112 hasta el Camino a la Cachimba del Rey; por éste y su prolongación por una línea al Sur de las manzanas 386, 402 y 991 hasta la carretera a El Placer; al Este, al Norte y al Oeste hasta Camino Lussich y Camino del Cementerio el límite del área urbana y suburbana de la Ciudad de Maldonado y Barrio Lausana en manzanas No.1437 al 1462 al norte de la calle Acuario.

b) **San Carlos:** fuera del perímetro limitado entre las calles Fernández Chávez al Norte, José Ascheri al Oeste, José Pedro Ramírez al Sur y Rambla Costanera al Este.

**c) Piriápolis:-** 1) Barrio Obrero en el área comprendida dentro del siguiente perímetro: una línea que partiendo de la intersección de las calles G. Pereira y Lafone al Norte sigue por ésta al Sudoeste hasta Simón del Pino; por ésta hacia el Sudoeste pasando al Noroeste de las manzanas 8, 35, 48, 75, 90, 117, 136, 162, 185, 206, 296, 248, 273, 225, 320, 343, 366 y 387 hasta General Rivera; por ésta hacia el Noroeste hasta G. Pereira y por ésta hacia el Noreste pasando al Noroeste de las manzanas 386, 367, 342, 323, 226, 274, 247, 295, 201, 180, 159, 138, 115, 94, 69, 68, 52, 30 y 11 hasta la intersección con la calle Lafone.

2) Área comprendida dentro del siguiente perímetro: una línea que partiendo del ángulo Noreste de la manzana 805 sigue al Sudoeste hasta Gregorio Sanabria; por ésta al Sudoeste hasta Caseros; ésta al Sudeste hasta la Avenida Francisco Piria; por ésta al Sudoeste hasta la calle Las Piedras; por ésta hacia el Noroeste hasta el ángulo Oeste de la manzana 794; desde este punto hacia el Noreste pasando al Noroeste de las manzanas 794, 795, 797, 801, 803 y 804 hasta el ángulo Noreste de la manzana 805.

3) Área comprendida dentro del siguiente perímetro: una línea que partiendo de la intersección de las calles Misiones y General Urquiza sigue por ésta hacia el Sudoeste hasta Ayacucho; por ésta hacia el Sudeste hasta Bartolomé Mitre; por ésta al Noreste hasta Buenos Aires; por ésta al Noroeste hasta Moreno; desde este punto hacia el Norte pasando al Este de las manzanas 582, 563 y 562 hasta la intersección de Misiones y General Urquiza.

**El Tesoro:** Área comprendida al oeste de la calle No.17 y al norte de la calle No.29, manzanas catastrales No.158 a 163, 165 a 173, 175, 178 a 187, 190 y 192 a 200.-

**Otros sitios y centros poblados:** el otorgamiento de permisos estará supeditado al informe favorable de la Dirección de Control Edilicio la que deberá considerar: la zona en que se pretende implantar la vivienda, las características de las edificaciones circundantes, importancia de la vía pública frentista o inmediatas, valor territorial, cercanía a las playas o centros turísticos y otros elementos que se consideren de importancia.

**Artículo 345º) - Calles no incluidas.-** Del artículo anterior se exceptúan en Maldonado los terrenos frentistas a la Avenida Juan Antonio Lavalleja, Camino Velázquez y Camino a la Cachimba del Rey.

En la ciudad de San Carlos se exceptúan las calles Fernández Chávez, José Ascheri, José P. Ramírez y Rambla Costanera, en las que queda expresamente prohibido construir Viviendas Económicas sirviendo únicamente las citadas vías de tránsito como límite de las zonas consideradas.

**Artículo 346º) - Inspección final.-** En todos los casos, se procederá a practicar la inspección final de la finca. De constatarse terminaciones o variaciones, que a juicio de la Dirección de Control Edilicio transgredan el espíritu de este Capítulo, ello dará lugar al cambio de régimen del permiso concedido.

**Artículo 347º) - Constancia.-** Al expedirse el certificado de final de obras, se dejará expresa constancia que el bien referido, no podrá ser enajenado por un plazo de 10 años a partir de la aprobación de la gestión, salvo que se proceda de acuerdo a alguna de las excepciones previstas en este Capítulo.

**Artículo 348°) - Prohibición.-** Los interesados que construyan bajo este régimen quedan obligados a ocupar en forma personal y permanente la vivienda. No pueden arrendarla ni enajenarla por un período de 10 años a partir de la fecha de aprobación del permiso.

Para poder enajenar el inmueble antes de ese plazo, deberán abonarse los tributos que se exoneraron, al valor del momento de solicitarse el cambio de régimen. El adquirente y el enajenante son solidariamente responsables del pago de los tributos, tasas y derechos que por esta causa deban al Municipio.-

Exceptúase el caso de que el adquirente tenga derecho a ampararse a las exoneraciones decretadas, en cuyo caso, ello se deberá probar previamente a la enajenación, para solicitar la autorización correspondiente.

También se exceptúa el caso de enajenarse la vivienda, por justificada necesidad de cambio de domicilio del propietario, lo que será apreciado por la autoridad Municipal. En este caso, no rige para el enajenante la limitación del artículo precedente, siempre que la nueva vivienda se levante en la localidad de su nuevo domicilio.

**Artículo 349°) - Exoneración de Tasas.-** Las obras construidas al amparo de este Capítulo, están exoneradas del pago de derechos, impuestos y tasas municipales en materia de edificación y propiedad horizontal si correspondiere, excepto del costo de los planos tipo que se suministran.

**R.349 Valor de Planos.-** *El juego de planos tipo para vivienda económica está fijado en \$ 182 (ciento ochenta y dos pesos) - (Resolución 2828/998 del 8/9/98)*

## SECCION IV - DISPOSICIONES FINALES

### *TITULO UNICO*

**Artículo 350º) - Reglamentación.-** La Intendencia reglamentará los requisitos administrativos y técnicos del trámite, la organización de los diversos registros y toda otra disposición de la presente norma que estime pertinente.

**Artículo 351º) - Texto ordenado.-** La Intendencia Municipal de Maldonado elaborará un Texto Ordenado que unifique todas las disposiciones vigentes en materia de permisos de construcción.

Para mayor claridad, se procurará intercalar las normas aprobadas por la Junta Departamental con las respectivas reglamentaciones aprobadas por la Intendencia, identificando en todos los casos el origen de cada norma.

Dicho texto se deberá mantener permanentemente actualizado, incorporando todas las nuevas disposiciones y modificaciones que se aprueben.

**Artículo 352º) - Norma Derogatoria.-** Deróganse los Decretos 3289/74, 3295/74, 3325/76, 3335/76, 3347/76, 3351/77, 3367/78, 3376/78, 3377/78, 3378/78, 3379/78, 3385/79, 3397/79, 3398/79, 3408/80, 3409/80, 3411/80, 3415/80, 3453/83, 3499/85 (artículos que correspondan), 3520/86, 3622/90 (artículos que correspondan), 3645/91, 3646/91, 3669/93, 3680/93, los artículos 1 a 19 del Decreto 3381/78 y Resolución Municipal N° 4968/79, así como todas las disposiciones que se opongan o contradigan a las presentes.

## INDICE

<b>SECCION I - DISPOSICIONES GENERALES .....</b>		<b>1</b>
<b>TITULO I - NORMAS DEL TRAMITE ADMINISTRATIVO .....</b>		<b>1</b>
Artículo 1º.)	Permiso previo .....	1
Artículo 2º.)	Alcance.....	1
Artículo 3º.)	Actos comunicables .....	1
Artículo 4º.)	Solicitud .....	1
Artículo 5º.)	Objeto .....	2
Artículo 6º.)	Fusión Previa.....	2
Artículo 7º.)	Zonificación .....	2
Artículo 8º.)	Deudas impagas.....	2
Artículo 9º.)	Proyecto técnico .....	2
Artículo 10º.)	Técnico responsable .....	4
Artículo 11º.)	Constructor responsable .....	4
Artículo 12º.)	Sanitaria .....	4
Artículo 13º.)	Registros.....	5
Artículo 14º.)	Inicio anticipado .....	6
<b>I ) CAPITULO II ESTUDIO TECNICO .....</b>		<b>7</b>
Artículo 15º.)	Observaciones .....	7
Artículo 16º.)	Desistimiento.....	7
Artículo 17º.)	Negligencia .....	7
Artículo 18º.)	Levantamiento de observaciones .....	7
Artículo 19º.)	Informe técnico .....	7
<b>I ) CAPITULO III CONCESION DE PERMISOS .....</b>		<b>7</b>
Artículo 20º.)	Autorización .....	7
Artículo 21º.)	Excepciones .....	7
Artículo 22º.)	Resolución .....	7
Artículo 23º.)	Características constructivas .....	8
Artículo 24º.)	Carpeta de planos .....	8
Artículo 25º.)	Cartel de obra .....	8
Artículo 26º.)	Vigencia .....	8
Artículo 27º.)	Supuestos de caducidad.....	8
Artículo 28º.)	Prórroga .....	9
Artículo 29º.)	Caducidad .....	9
Artículo 31º.)	Reválida .....	9
Artículo 32º.)	Modificaciones sustanciales.....	9
<b>I ) CAPITULO IV HABILITACION FINAL DE OBRAS .....</b>		<b>9</b>
Artículo 33º.)	Objeto .....	9
Artículo 34º.)	Prohibición de uso .....	9
Artículo 35º.)	Plazo para solicitud.....	9
Artículo 36º.)	Cese de responsabilidad .....	9
Artículo 37º.)	Habilitación parcial .....	10
Artículo 38º.)	Modificaciones de obra .....	10
Artículo 39º.)	Ampliaciones de obra .....	10
<b>I ) CAPITULO V TASAS.....</b>		<b>10</b>
Artículo 40º.)	Categoría.....	10
Artículo 41º.)	Fictos unitarios.....	10
Artículo 42º.)	Area imponible .....	11
Artículo 43º.)	Monto imponible .....	11

Artículo 44º.)	Alícuota .....	11
Artículo 45º.)	Cambio de aberturas o techos.....	11
Artículo 46º.)	Barreras.....	11
Artículo 47º.)	Consultas.....	11
Artículo 48º.)	Viviendas económicas.....	11
Artículo 49º.)	Regularizaciones de sanitaria.....	12
Artículo 50º.)	Conexión a colector.....	12
Artículo 51º.)	Otros tributos .....	12
Artículo 52º.)	Registro de constructores empresas de demoliciones y sanitarios ....	12
Artículo 53º.)	Actualización .....	12
<b>) CAPITULO VI SANCIONES .....</b>		<b>12</b>
Artículo 54º.)	A propietarios.....	12
Artículo 55º.)	A Técnicos y constructores .....	12
Artículo 56º.)	Reincidencia .....	13
Artículo 57º.)	Cálculo de recargos.....	13
Artículo 58º.)	Sanciones impagas.....	13
Artículo 59º.)	Defectos de construcción .....	13
Artículo 60º.)	Detención de la obra.....	13
Artículo 61º.)	Detención no acatada .....	13
Artículo 62º.)	Impuesto a la edificación inapropiada .....	14
<b>TITULO II <u>HIGIENE DE LA VIVIENDA</u>.....</b>		<b>15</b>
<b>CAPITULO I <u>APLICACION DE LAS NORMAS</u> .....</b>		<b>15</b>
Artículo 63º.)	Construcciones nuevas.....	15
Artículo 64º.)	Reformas y ampliaciones.....	15
<b>CAPITULO II <u>EXIGENCIAS DE ILUMINACION Y AIREACION</u> .....</b>		<b>16</b>
Artículo 65º.)	Patios y patiecillos .....	16
Artículo 66º.)	Dimensiones mínimas .....	16
Artículo 67º.)	Determinación de la altura .....	16
Artículo 68º.)	Distancia a la medianera .....	16
Artículo 69º.)	Divisorias .....	16
Artículo 70º.)	Patios contiguos .....	16
Artículo 71º.)	Prohibición.....	16
Artículo 72º.)	Superficie de los vanos .....	17
Artículo 73º.)	Locales de habitación.....	17
Artículo 74º.)	Cocinas .....	17
Artículo 75º.)	Baños .....	17
Artículo 76º.)	Ductos horizontales.....	17
Artículo 77º.)	Ventanas .....	17
<b>CAPITULO III <u>EXIGENCIAS SOBRE LOCALES</u>.....</b>		<b>18</b>
Artículo 78º.)	Superficies mínimas .....	18
Artículo 79º.)	Locales destinados a habitación.....	18
Artículo 80º.)	Cocinas .....	18
Artículo 81º.)	Baños .....	18
Artículo 82º.)	Corredores, pasajes y galerías .....	18
Artículo 83º.)	Escritorios y conjuntos comerciales .....	19
Artículo 84º.)	Altura de locales.....	19
Artículo 85º.)	Locales gastronómicos o de esparcimiento .....	19
Artículo 86º.)	Muros .....	19
Artículo 87º.)	Entrepisos.....	19
Artículo 88º.)	Angulos entre muros .....	19
Artículo 89º.)	Escaleras.....	19
<b>CAPITULO IV) <u>INSTALACIONES REQUERIDAS</u> .....</b>		<b>21</b>
Artículo 90º.)	Estacionamiento .....	21

Artículo 91º.)	Equipos electrógenos.....	21
Artículo 92º.)	Subestaciones .....	21
Artículo 93º.)	Residuos .....	21
Artículo 94º.)	Ascensores .....	21
Artículo 95º.)	Portería.....	22
Artículo 96º.)	Acceso para discapacitados.....	22
Artículo 97º.)	Instalaciones para discapacitados.....	22
Artículo 98º.)	Viviendas para discapacitados.....	22
Artículo 99º.)	Depósitos de agua potable .....	22
Artículo 100º.)	Reserva de agua para combatir incendios.....	23
Artículo 101º.)	Cañerías .....	23
Artículo 102º.)	Colector.....	23
Artículo 103º.)	Zonas sin saneamiento .....	23
Artículo 104º.)	Plantas de tratamiento.....	24
Artículo 105º.)	Mantenimiento de plantas de tratamiento .....	24
<b>TITULO III</b>		
	<b><u>ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR</u></b> .....	<b>25</b>
<b>CAPITULO I) ACERAS</b> .....		<b>25</b>
Artículo 106º.)	Condiciones generales.....	25
Artículo 107º.)	Tipos de aceras .....	25
Artículo 108º.)	Adecuación de las aceras existentes.....	25
<b>CAPITULO II) CERCOS</b> .....		<b>27</b>
Artículo 109º.)	Objeto .....	27
Artículo 110º.)	Aprobación .....	27
Artículo 111º.)	Areas donde se permiten .....	27
Artículo 112º.)	Cercos frontales.....	27
Artículo 113º.)	Cercos medianeros.....	27
Artículo 114º.)	Pendientes significativas .....	27
Artículo 115º.)	Setos vivos .....	28
Artículo 116º.)	Verjas .....	28
Artículo 117º.)	Casos atípicos.....	28
<b>CAPITULO III) TALUDES</b> .....		<b>30</b>
Artículo 118º.)	Objeto .....	30
Artículo 119º.)	Aprobación .....	30
Artículo 120º.)	Areas permitidas .....	30
Artículo 121º.)	Criterio para la determinación de la altura .....	30
Artículo 122º.)	Predios esquina .....	30
Artículo 123º.)	Características .....	30
Artículo 124º.)	Casos atípicos.....	30
<b>CAPITULO IV) PISCINAS</b> .....		<b>32</b>
Artículo 125º.)	Definición .....	32
Artículo 126º.)	Proyecto .....	32
Artículo 127º.)	Permiso de construcción .....	32
Artículo 128º.)	Exigencia de servicios.....	32
Artículo 129º.)	Clasificación .....	32
Artículo 130º.)	Retiros.....	32
Artículo 131º.)	Habilitación de higiene .....	32
Artículo 132º.)	Características constructivas .....	32
Artículo 133º.)	Recirculación.....	32
Artículo 134º.)	Filtración .....	33
Artículo 135º.)	Llenado y vaciado .....	33
Artículo 136º.)	Vestuarios.....	33
Artículo 137º.)	Baños .....	33
Artículo 138º.)	Lavapiés.....	33
Artículo 139º.)	Instalación eléctrica.....	33



Artículo 140º.)	Iluminación .....	33
Artículo 141º.)	Ventilación .....	33
<b>CAPITULO V) CANCHAS DEPORTIVAS .....</b>		<b>34</b>
Artículo 142º.)	Exigencia de servicios.....	34
Artículo 143º.)	Retiros.....	34
<b>CAPITULO VI) ACONDICIONAMIENTO DURANTE LA OBRA.....</b>		<b>35</b>
Artículo 144º.)	Cercado de obra.....	35
Artículo 145º.)	Barreras .....	35
Artículo 146º.)	Locales provisorios .....	35
Artículo 147º.)	Materiales.....	35
<b><u>SECCION II PARAMETROS DE EDIFICACION.....</u></b>		<b>36</b>
<b><u>TITULO I) GENERALIDADES .....</u></b>		<b>36</b>
<b><u>CAPITULO UNICO DEFINICIONES GENERALES.....</u></b>		<b>36</b>
Artículo 148º.)	Normas aplicables .....	36
Artículo 149º.)	Cuadros de parámetros.....	36
Artículo 150º.)	Superficie del terreno (ST) .....	36
Artículo 151º.)	Frente del terreno (FT).....	36
Artículo 152º.)	Altura total de la edificación (HE).....	36
Artículo 153º.)	Nivel cero .....	36
Artículo 154º.)	Recta de comparación.....	36
Artículo 155º.)	Desniveles pronunciados.....	37
Artículo 156º.)	Subsuelo .....	37
Artículo 157º.)	Ocupación de retiros en subsuelos .....	37
Artículo 158º.)	Factor de ocupación del suelo (FOS).....	37
Artículo 159º.)	F.O.S. Subsuelo (FOS SS).....	37
Artículo 160º.)	F.O.S. Verde (FOS V).....	37
Artículo 161º.)	F.O.S. Natural no Pavimentado (FOS NNP).....	37
Artículo 162º.)	Factor de ocupación total (FOT).....	37
Artículo 163º.)	Area de subsuelo computable en FOT.....	38
Artículo 164º.)	Salientes .....	38
Artículo 165º.)	Gálibo .....	38
Artículo 166º.)	Penthouse.....	39
Artículo 168º.)	Retiros especiales.....	39
Artículo 169º.)	Servidumbre por líneas de conducción de energía eléctrica .....	39
Artículo 170º.)	Servidumbre frente a cauces de agua .....	39
Artículo 171º.)	Frentistas a una vía de tránsito .....	40
Artículo 172º.)	Tipos de agrupamiento.....	40
Artículo 173º.)	Tipos de bloques.....	40
<b><u>TITULO II - REGION MALDONADO - PUNTA DEL ESTE.....</u></b>		<b>41</b>
Artículo 174º.)	Límites de la región y divisiones.....	41
<b><u>CAPITULO I SECTOR 1 PUNTA DEL ESTE .....</u></b>		<b>41</b>
Artículo 175º.)	Límites del sector y divisiones .....	41
Artículo 176º.)	Criterio para la medición de altura .....	41
Artículo 177º.)	Superficie y frente mínimo .....	41
Artículo 178º.)	Estacionamientos .....	41
Artículo 179º.)	Zona 1.1. Faro.....	41
Artículo 180º.)	Subzona 1.1.1. Comercial.....	42
Artículo 181º.)	Subzona 1.1.2. Residencial .....	43
Artículo 182º.)	Zona 1.2. Centro de Punta del Este .....	45
Artículo 183º.)	Subzona 1.2.1. Gorlero .....	45
Artículo 184º.)	Subzona 1.2.2. Manzanas adyacentes a Gorlero .....	46

Artículo 185º.)	Subzona 1.2.3. Calles 20 y 24.....	47
Artículo 186º.)	Subzona 1.2.4. Manzanas 39 y 40.....	48
Artículo 187º.)	Subzona 1.2.5. Resto de Zona Centro de Punta del Este.....	49
Artículo 188º.)	Zona 1.3. La Pastora.....	51
Artículo 188º.)	Zona 1.3. La Pastora.....	52
<b>CAPITULO II      <u>SECTOR 2 MALDONADO</u> .....</b>		<b>54</b>
Artículo 190º.)	Superficie y frente mínimo.....	54
Artículo 191º.)	Programas múltiples.....	54
Artículo 192º.)	Contrafrentes.....	54
Artículo 193º.)	Tratamiento de los retiros frontales.....	55
Artículo 194º.)	Alturas.....	55
Artículo 195º.)	Conservación del casco urbano.....	55
Artículo 196º.)	Ochavas.....	55
Artículo 197º.)	Salientes y cuerpos salientes.....	55
Artículo 198º.)	Zona 2.1. Plaza.....	56
Artículo 199º.)	Zona 2.2. Casco Urbano.....	58
Artículo 200º.)	Zona 2.3. Barrio Jardín.....	60
Artículo 201º.)	Zona 2.4. Resto del Sector.....	62
<b>CAPITULO III)    <u>SECTOR 3 BALNEARIO</u> .....</b>		<b>64</b>
Artículo 202º.)	Límites del sector y divisiones.....	64
Artículo 203º.)	Alturas.....	64
Artículo 204º.)	Retiros.....	64
Artículo 205º.)	Conjuntos de edificios.....	64
Artículo 206º.)	Salientes.....	64
Artículo 207º.)	Edificación y dimensiones permitidas.....	64
Artículo 208º.)	Estacionamientos.....	64
Artículo 210º.)	Subzona 3.1.1.....	65
Artículo 188º.)	Zona 1.3. La Pastora.....	65
Artículo 210º.)	Subzona 3.1.1.....	65
Artículo 211º.)	Subzona 3.1.2.....	68
Artículo 212º.)	Subzona 3.1.3.....	70
Artículo 213º.)	Subzona 3.1.4.....	72
Artículo 214º.)	Subzona 3.1.5.....	74
Artículo 214º.)	Subzona 3.1.5.....	75
Artículo 215º.)	Subzona 3.1.6.....	77
Artículo 216º.)	Zona 3.2. Vías Principales.....	79
Artículo 217º.)	Subzona 3.2.1. Vías Principales Residenciales:.....	79
Artículo 218º.)	Subzona 3.2.2. Parada 5.....	80
Artículo 219º.)	Subzona 3.2.3. San Rafael.....	80
Artículo 220º.)	Zona 3.3. Calles con retiros especiales.....	83
Artículo 221º.)	Zona 3.4. Avenida Roosevelt.....	86
Artículo 222º.)	Zona 3.5. Punta Ballena.....	89
Artículo 223º.)	Normas para la Ruta Panorámica.....	90
<b>TITULO III      <u>REGION LA BARRA Y JOSE IGNACIO</u>.....</b>		<b>92</b>
Artículo 224º.)	Límites de la región y divisiones.....	92
<b>CAPITULO I)      <u>SECTOR 1 - LA BARRA Y MANANTIALES</u> .....</b>		<b>92</b>
Artículo 225º.)	Límites del sector y divisiones.....	92
Artículo 226º.)	Alturas.....	92
Artículo 227º.)	Tipos de edificación.....	92
Artículo 228º.)	Acondicionamiento.....	92
Artículo 229º.)	Estacionamientos.....	92
Artículo 230º.)	Azoteas y tanques de agua.....	92
Artículo 231º.)	Niveles.....	92

Artículo 232º.)	Delimitación del predio.....	92
Artículo 233º.)	Zona 1.1. Predios frentistas a la Ruta 10 y a la Costa .....	93
Artículo 234º.)	Zona 1.2. Costa.....	95
Artículo 235º.)	Zona 1.3. Predios frentistas a la Ruta 10 .....	97
Artículo 236º.)	Zona 1.4. Barrio Jardín .....	99
Artículo 236º.)	Zona 1.4. Barrio Jardín .....	100
Artículo 237º.)	Zona 1.5. Santa Mónica .....	102
<b>CAPITULO II) SECTOR 2 JOSE IGNACIO .....</b>		<b>104</b>
Artículo 238º.)	Límites del sector y divisiones .....	104
Artículo 239º.)	<u>Equilibrio dinámico</u> .....	104
Artículo 240º.)	<u>Cotas</u> .....	104
Artículo 241º.)	<u>Prohibición</u> .....	104
Artículo 242º.)	<u>Dunas móviles</u> .....	104
Artículo 243º.)	Faja de protección costera.....	104
Artículo 244º.)	Pluviales.....	104
Artículo 245º.)	Servidumbre .....	104
Artículo 246º.)	Salientes .....	104
Artículo 247º.)	Estacionamientos .....	104
Artículo 248º.)	Zona 2.1. Faro José Ignacio .....	105
Artículo 249º.)	Subzona 2.1.1 .....	105
Artículo 250º.)	Subzona 2.1.2. ....	106
Artículo 251º.)	Zona 2.2. Barrio Jardín .....	108
Artículo 252º.)	Subzona 2.2.1. Faro Bahía.....	108
Artículo 253º.)	Subzona 2.2.2. La Juanita .....	109
Artículo 254º.)	Zona 2.3. Resto.....	111
Artículo 255º.)	Zonificación de actividades comerciales .....	111
<b>TITULO IV REGION PIRIAPOLIS, PUNTA COLORADA Y SOLIS.....</b>		<b>114</b>
Artículo 256º.)	Límites de la región y divisiones .....	114
Artículo 257º.)	Normas Generales.....	114
<b>CAPITULO I) SECTOR 1 PIRIAPOLIS.....</b>		<b>115</b>
Artículo 258º.)	Límites del sector y divisiones.....	115
Artículo 259º.)	Zona 1.1. Centro .....	115
Artículo 260º.)	Subzona 1.1.1. Rambla Costanera Centro.....	115
Artículo 261º.)	Subzona 1.1.2. Tucumán.....	117
Artículo 262º.)	Subzona 1.1.3. Puerto.....	119
Artículo 263º.)	Subzona 1.1.4. Resto del Centro.....	120
Artículo 264º.)	Zona 1.2. Residencial.....	122
Artículo 265º.)	Subzona 1.2.1. Rinconada.....	122
Artículo 266º.)	Subzona 1.2.2. Bulevar Artigas.....	123
Artículo 267º.)	Subzona 1.2.3. La Falda.....	124
Artículo 268º.)	Subzona 1.2.4. Barrio Obrero.....	126
Artículo 269º.)	Subzona 1.2.5. Country Oeste.....	127
Artículo 270º.)	Subzona 1.2.6. Playa Grande, Miramar, P. Hermosa y P. Verde.....	124
Artículo 271º.)	Zona 1.3. Barrio Jardín.....	130
Artículo 272º.)	Subzona 1.3.1. Ramblas.....	130
Artículo 273º.)	Subzona 1.3.2. Rambla Comercial, Punta fría y Playa Grande.....	131
Artículo 274º.)	Zona 1.3.3. Comercial (Punta Fría, Playa Grande, Playa Hermosa y Playa Verde.....	133
Artículo 275º.)	Subzona 1.3.4. Ramblas.....	134
<b>CAPITULO II) SECTOR 2 ARCO DE PORTEZUELO.....</b>		<b>136</b>
Artículo 276º.)	Límites del sector y divisiones .....	139
<b>CAPITULO III) SECTOR 3 SOLIS.....</b>		<b>138</b>
Artículo 277º.)	Límites del sector y divisiones .....	138

<b>TITULO V</b>	<b><u>CENTROS POBLADOS NO BALNEARIOS</u></b>	<b>141</b>
<b>CAPITULO I)</b>	<b><u>SECTOR 1 SAN CARLOS</u></b>	<b>141</b>
Artículo 278º.)	Límites del sector y divisiones	141
Artículo 279º.)	Retiros frontales y mínimos	141
Artículo 280º.)	Estacionamientos	141
Artículo 281º.)	Salientes	141
Artículo 282º.)	Ochava	141
Artículo 283º.)	Normas Especiales	141
Artículo 284º.)	Zona 1.1. De las plazas	142
Artículo 285º.)	Zona 1.2. Casco	144
Artículo 286º.)	Zona 1.3. Alvariza	146
Artículo 287º.)	Zona 1.4. Costa	148
Artículo 288º.)	Zona 1.5. Resto del Sector	150
<b>CAPITULO II</b>	<b><u>SECTOR 2 OTROS CENTROS POBLADOS NO BALNEARIOS</u></b>	<b>152</b>
Artículo 289º.)	Límites del sector y normas	152
<b>TITULO VI</b>	<b><u>AREA RURAL</u></b>	<b>154</b>
<b>CAPITULO UNICO</b>		<b>154</b>
Artículo 290º.)	Construcciones industriales	154
Artículo 291º.)	Propiedad horizontal	154
Artículo 292º.)	Fraccionamientos	154
<b>SECCION III -</b>	<b><u>NORMAS ESPECIFICAS</u></b>	<b>155</b>
<b>TITULO I -</b>	<b><u>MAMPARAS GASTRONOMICAS</u></b>	<b>155</b>
<b>CAPITULO UNICO</b>		<b>155</b>
Artículo 293º.)	Ambito de aplicación	155
Artículo 294º.)	Uso de retiro	155
Artículo 295º.)	Solicitud	155
Artículo 296º.)	Autorización	155
Artículo 297º.)	Caducidad	155
Artículo 298º.)	Circulación peatonal	155
Artículo 299º.)	Cerramientos verticales.	155
Artículo 300º.)	Edificios sin pasivas	155
Artículo 301º.)	Edificios con pasivas	155
<b>TITULO II</b>	<b><u>HOTELERIA Y AFINES</u></b>	<b>159</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b><u>ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE</u></b>	<b>159</b>
Artículo 302º.)	Ambito de aplicación	159
Artículo 303º.)	Clasificación	159
Artículo 304º.)	Ampliaciones y reformas	159
Artículo 305º.)	Presentación	159
Artículo 306º.)	Parámetros	159
Artículo 307º.)	Area A :	160
Artículo 308º.)	Area B :	161
Artículo 309º.)	Area C :	161
Artículo 310º.)	Otras zonas	162
Artículo 311º.)	Destino	162
Artículo 312º.)	Establecimientos de interés turístico	162
Artículo 313º.)	Areas de interés turístico	162
Artículo 314º.)	Hoteles de lujo y 1a.categoría	162
Artículo 315º.)	Estacionamientos	162
Artículo 316º.)	Entrada	162
Artículo 317º.)	Habilitación	162
<b>CAPITULO II)</b>	<b><u>TIEMPO COMPARTIDO</u></b>	<b>165</b>
Artículo 318º.)	Definición	165
Artículo 319º.)	Parámetros	165

Artículo 320º.)	Consulta previa .....	165
Artículo 321º.)	Mensura .....	165
Artículo 322º.)	Omisiones.....	165
Artículo 323º.)	Pasaje a propiedad horizontal .....	165
<b>CAPITULO III) RESIDENCIAS DE ALTA ROTATIVIDAD .....</b>		<b>166</b>
Artículo 324º.)	Requisitos.....	166
Artículo 325º.)	Consulta previa .....	166
Artículo 326º.)	Ubicación .....	166
Artículo 327º.)	Cercos .....	166
Artículo 328º.)	Accesos .....	166
Artículo 329º.)	Habilitación.....	166
<b>CAPITULO IV) PROSTIBULOS.....</b>		<b>167</b>
Artículo 330º.)	Ambito de aplicación .....	167
Artículo 331º.)	Ubicación .....	167
Artículo 332º.)	Prohibición .....	167
Artículo 333º.)	Fincas vecinas.....	167
Artículo 334º.)	Habilitación.....	168
Artículo 335º.)	Resolución definitiva .....	168
Artículo 336º.)	Habitaciones.....	168
Artículo 337º.)	Conservación .....	168
Artículo 338º.)	Normas constructivas .....	168
<b>TITULO III VIVIENDAS ECONOMICAS .....</b>		<b>169</b>
<b>CAPITULO UNICO .....</b>		<b>169</b>
Artículo 339º.)	Régimen .....	169
Artículo 340º.)	Requisitos.....	169
Artículo 341º.)	Limitaciones .....	169
Artículo 342º.)	Características constructivas .....	169
Artículo 343º.)	Trámite .....	169
Artículo 344º.)	Zonas habilitadas.....	169
Artículo 345º.)	Calles no incluidas.....	170
Artículo 346º.)	Inspección final .....	170
Artículo 347º.)	Constancia .....	170
Artículo 348º.)	Prohibición .....	171
Artículo 349º.)	Exoneración de Tasas .....	171
<b>SECCION IV - DISPOSICIONES FINALES.....</b>		<b>172</b>
<b>TITULO UNICO .....</b>		<b>172</b>
Artículo 350º.)	Reglamentación .....	172
Artículo 351º.)	Texto ordenado .....	172
Artículo 352º.)	Norma Derogatoria.....	172

# Anexo 1

## **RETORNO por MAYOR VALOR** Decreto Nº 3870/2010 del 11 de mayo de 2010

**“Artículo 1º)** En todos los casos en que, por disposición general o por aplicación a una situación particular, se produzca un incremento en el aprovechamiento del inmueble respecto a la situación normativa anteriormente vigente, denominada básica, corresponderá el Retorno por Mayor Valor Inmobiliario.-

El incremento del aprovechamiento de un inmueble tiene como consecuencia el aumento del valor económico del suelo involucrado, originado por el aumento de la edificabilidad y/o altura, como consecuencia de la modificación de las afectaciones

**Artículo 2º)** Los propietarios de inmuebles cuyo valor de suelo se vea incrementado por la causa anterior, deberán abonar a la Intendencia un monto compensatorio de la mayor edificabilidad (ocupación o altura) resultante de la aplicación de la nueva normativa.

Para las actuaciones en programas estatales o de vivienda de interés social, públicas o privadas, la Intendencia podrá renunciar a ejercer el derecho, en forma debidamente fundada, hasta por el total del monto compensatorio. La exoneración se otorgará siguiendo el procedimiento establecido en las normas vigentes.

**Artículo 3º)** La participación se materializará:

Inc. a) mediante la cesión por el propietario de suelo a la Intendencia, de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo. La Intendencia incorporará de inmediato los inmuebles mencionados a la Cartera de Tierras; o

Inc. b) mediante el pago en efectivo equivalente al aporte pertinente. Los recursos en dinero sólo podrán hacerse efectivos con cargo al Fondo de Gestión Territorial.-

Inc. c) obras de infraestructura de carácter social.-

**Artículo 4º)** La obligación de hacer efectivo el Retorno por Mayor Valor Inmobiliario, queda configurada al momento de hacer uso del aumento de edificabilidad.-

La Intendencia dará permiso para construir, una vez que se haya efectivizado la cesión de suelo establecida o pagado el aporte equivalente en la forma determinada en el precedente artículo.

En la resolución de aprobación del permiso de construcción se establecerá el monto, el que se abonará previo al retiro de copias de planos aprobados.-

Podrá pagarse en cuotas con un máximo de 18, en este caso, para retirar copias de planos aprobados, deberá haberse realizado el convenio de pago y abonado la primer cuota.-

El Retorno por Mayor Valor debe ser pagado en su totalidad, con anterioridad a la solicitud de la Habilitación Final de Obras.-

Al solicitarse la inspección, deberá exhibirse constancia de pago de la totalidad del convenio.-

El Retorno por Mayor Valor no pagará ninguna Tasa Administrativa y/o derecho de expedición

**Artículo 5º)** La Intendencia dejará constancia de la existencia del derecho al cobro del mayor aprovechamiento, conjuntamente con el recibo de contribución inmobiliaria.-

**Artículo 6º)** Cálculo de Retorno por Mayor Valor.-

La base de cálculo para determinar el retorno de los mayores valores será el “Costo de Edificación (CE)”, el que se fija en \$ 19.000.00 (pesos diecinueve mil) por metro cuadrado de construcción, a la fecha de entrada en vigencia de este Decreto y se actualizará por el Índice del Costo de la Construcción (INE), calculado al último día del mes inmediato anterior a la fecha de su liquidación.-

En el gráfico de “Plano de implantación”, el gestionante deberá declarar los metros cuadrados correspondientes a la “Mayor Área Incorporada (MAI)”. En caso de obras construidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se sumarán los metros cuadrados

indicados como “Propiedad Privada” y los de “Propiedad Común de uso exclusivo” en el cuadro de áreas.-

Formas de Cálculo:

a) Cuando el predio se beneficia con el aumento de la superficie a construir (por aumento de ocupabilidad, disminución de retiros, eliminación de la limitación de 900 m<sup>2</sup> por planta, etc.) se multiplicará: MAI por CE por 0.20

b) Cuando la edificación utiliza mayor altura pero la ocupación se mantiene dentro de los parámetros establecidos en la ordenanza de referencia o básica, el valor se calculará multiplicando: MAI por CE por 0.20.-

c) Coeficiente de Ponderación (CP): Considerando las diferencias sociales y económicas de las distintas áreas del departamento y que el gobierno podría incentivar el uso de la nueva normativa por razones urbanísticas, se define un “Coeficiente de Ponderación” que afectará el “Retorno por Mayor Valor”, calculado según la fórmula indicada en los literales a) y b) de este Artículo.

Este coeficiente se establecerá en cada nueva normativa.

c1) En la zona de La Pastora 1.3, la Comercial 3.2.2 (modificadas en Decreto 3835 y 3836) y Roosevelt (modific. 3858) los valores obtenidos en los literales a) y b) se depreciarán multiplicando el valor obtenido por 0.8.

c2) En 3.1.5 Costanera (modif. 3859 y 3861) los valores obtenidos en los literales a) y b) se depreciarán multiplicando el valor obtenido por 0.6.

d) El aumento de área en Subsuelo si es destinada a estacionamientos no será considerada en el Cálculo, en caso contrario se utilizará la fórmula del literal b).

e) El Retorno por Mayor Valor deberá ser igual o menor al 5% del monto de la inversión, la que se calculará computando  $(m^2 \text{ de subsuelo} \times CE \times 0.75) + (m^2 \text{ PB} + P \text{ altas} \times CE) + (\text{Terrazas} \times CE \times 0.5)$

Previamente al otorgamiento de autorizaciones de cualquier tipo referidas a inmuebles a los que corresponda la aplicación de Retorno de Mayor Valor, la Intendencia controlará si ya se hizo efectivo el pago. En caso de encontrarse pendiente será requisito previo a la autorización, su liquidación y cobro, con las multas y recargos que correspondieren, que se devengarán desde la fecha de celebración del acto de disposición, enajenación o gravamen de que se trate”.-

**Artículo 7º)** En los casos de modificación de normas de edificación posteriores a la entrada en vigencia de este Decreto, los propietarios de inmuebles podrán optar por regirse por las regulaciones anteriores, en forma total o parcial, siempre que la norma lo admita, consideradas básicas a efectos del cálculo del Retorno por Mayor Valor. En caso de renuncia total deberán comunicarlo a la Intendencia, no correspondiendo, al no existir mayor valor inmobiliario, la aplicación de retorno según lo dispuesto.-

Los propietarios podrán dejar sin efecto, total o parcialmente, en cualquier momento, la renuncia a hacer uso de la normativa modificada, debiendo en este caso, hacer efectivo el pago del Retorno por Mayor Valor que corresponda, de acuerdo a lo preceptuado en esta norma.-

La División de Control Edificio adjuntará una copia de la constancia en el permiso de construcción y se lo comunicará a las Divisiones de Catastro y Contribución Inmobiliaria, quienes dejarán constancia en sus respectivos registros.-

En caso de que se omita el pago de Retorno por Mayor Valor, el Municipio intimará a la detención de obras y considerando que se transgrede una normativa departamental, podrá iniciar acciones administrativas y judiciales.-

**Artículo 8º) Créase la Cartera de Tierras del Departamento de Maldonado.**

La Cartera de Tierras tendrá por objeto principal el desarrollo territorial, la implementación de los planes y otros destinos de interés social y ambiental.-

**Artículo 9º)** Los inmuebles afectados a la Cartera de Tierras que no resulten necesarios para la implementación de planes, se podrán asignar únicamente a actuaciones de carácter social tales como: edificios de enseñanza, educación y/o rehabilitación y programas de vivienda de interés social, ello sin que esta enunciación signifique taxatividad.-

Si algún inmueble de la Cartera de Tierras no resultara adecuado para actuaciones de carácter social o ambiental o programas de vivienda de interés social y no fuera necesario para la implementación de planes, el Gobierno Departamental podrá, mediante resolución fundada, enajenarlo mediante los procedimientos establecidos por la ley, debiendo ser el producido destinado, únicamente, al Fondo de Gestión Territorial.-

**Artículo 10º)** Se incorporarán a la Cartera de Tierras los inmuebles:

- a) obtenidos por retornos de mayor valor inmobiliario;
- b) adquiridos por la Intendencia con este objeto;
- c) recibidos por herencia, legado o donaciones que sean aceptadas por la Intendencia;
- d) transferidos a causa de convenios con entidades públicas o de cooperación internacional.

La Intendencia reglamentará el funcionamiento de la Cartera de Tierras.-

**Artículo 11º) Créase el Fondo de Gestión Territorial del Departamento de Maldonado.**

Los recursos del Fondo de Gestión Territorial se aplicarán para el desarrollo territorial y la implementación de los planes y demás instrumentos de ordenamiento territorial, para actuaciones de carácter social o ambiental o para programas de vivienda de interés social.

**Artículo 12º)** Serán recursos del Fondo de Gestión Territorial:

- a) los montos percibidos por retornos de mayor valor inmobiliario;
- b) las asignaciones presupuestales;
- c) los ingresos producto de sanciones por contravención a las normas territoriales;
- d) el producto de la venta de inmuebles de la Cartera de Tierras o la renta producida por dichos inmuebles;
- e) las herencias, legados o donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y sean destinadas al Fondo;
- f) los recursos provenientes de fondos públicos o de cooperación internacional.-

**Artículo 13º)** Los recursos asignados a programas de viviendas de interés social o actuaciones de carácter social, en el marco del Fondo de Gestión Territorial, podrán aplicarse únicamente para:

- a) la adquisición de inmuebles con destino a la Cartera de Tierras;
- b) fondos rotatorios para materiales y suministros de rehabilitación urbana y mejoramiento de vivienda de interés social;
- c) banco solidario de materiales para autoconstrucción de vivienda de interés social;
- d) asistencia técnica o acciones relacionadas con los programas y proyectos de vivienda de interés social;
- e) obras de carácter social o desarrollo territorial.-

**Artículo 14º) Créase una Comisión Especial Mixta del Gobierno Departamental,** integrada por un Edil de cada lema partidario con representación en la Junta Departamental (los mismos tendrán un suplente respectivo) y la misma cantidad de representantes designados por el Intendente (los que serán funcionarios municipales y no percibirán remuneración alguna por esta función), uno de los cuales la presidirá.

Serán sus cometidos:

- a) asesorar respecto a que los destinos específicos de los inmuebles de la Cartera de Tierras, respondan a los establecidos;
- b) asesorar respecto a la utilización del Fondo de Gestión Territorial, asegurando el cumplimiento de los fines dispuestos;
- c) vigilar, en general, el funcionamiento y destino de los bienes de la Cartera de Tierras y de los valores del Fondo de Gestión Territorial.

Se consultará con la Comisión Especial Mixta, en forma previa a cualquier asignación de inmuebles pertenecientes a la cartera de tierras, así como para su enajenación.

Se consultará también la programación en la utilización de los recursos asignados al Fondo de Gestión Territorial.

Los informes y consultas que surjan de todo lo actuado por la Comisión Especial Mixta, serán elevados al Señor Intendente quien previo informe lo remitirá a la Junta Departamental, a efectos de la anuencia para la gestión de que se trate.-



**Artículo 15º)** Las disposiciones del presente Decreto no eximen del pago de los tributos nacionales o departamentales que afectan la propiedad inmueble. En particular, no sustituyen ni modifican la Contribución por Mejoras ni afectan ninguna otra de las facultades u obligaciones que refieren a los inmuebles en la jurisdicción del departamento de Maldonado.

La Intendencia deberá informar a la Junta Departamental de la evolución, desde su inicio hasta su culminación, de toda gestión de edificación comprendida en el Artículo 1º) de este Decreto, remitiendo: a) copia de gráficos acompañados de la respectiva evaluación técnica y Resolución del Intendente autorizando la construcción, dentro de los diez (10) días corridos de dictada la misma y b) toda información inherente a dicho trámite acompañada de los informes técnicos correspondientes, previo a la liberación del Certificado de Final de Obras.

2º) Pase a la Intendencia Municipal a sus efectos.-

## Anexo 2

### VIVIENDAS DE CONSTRUCCION NO TRADICIONAL

**DECRETO n° 3455.-** FS 453/55 TOMO XXIV- Maldonado, 11 de agosto de 1983

**LA JUNTA DE VECINOS EN SESION DE LA FECHA , POR UNANIMIDAD ( 7 VOTOS)**

-----**DECRETA**-----

**Artículo 1°** Las construcciones consideradas tendrán sus paredes, entresijos, y techos de materiales livianos o prefabricados , no siendo condición el tratarse o no de productos seriados.

**Artículo 2°** La autorización para construir en estos casos estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos.

1- Que el prototipo o sistema esté aprobado por la Intendencia Municipal de Maldonado. Para el estudio correspondiente se establecen las siguientes normas.

**1.1.** Se proporcionarán los recaudos que permitan apreciar las características constructivas con detalle de:

a) Cimentación, paredes, cubierta superior, piso, aberturas, instalación eléctrica , instalación sanitaria.

b) Material gráfico, y técnico complementario del prototipo, folletería etc, suministrado por el fabricante.

**1.2.** Se admitirá un dimensionado de los elementos constructivos emergentes de la solución adoptada, debiéndose demostrar que garantiza niveles similares a las soluciones tradicionales en cuanto a seguridad estructural, estanqueidad y aislación térmica y acústica. La Intendencia se reserva el derecho a exigir los cálculos técnicos que correspondan.

2- Que dicho prototipo o sistema constructivo pueda ser implantado en el predio de acuerdo a la zonificación emergente del cuadro 1.

3- Que cumpla todos los parámetros y normas generales de la Ordenanza de Construcciones y en especial de la zona o subzona de implantación.

**Artículo 3°)** En las áreas balnearias solo se admitirá una vivienda por predio, de acuerdo a la zonificación establecida en el Cuadro 1

**Cuadro 1**

ZONA	SUBZONA	CUADRO 1
<b>REGION PIRIAPOLIS</b>		
1.1. CENTRO	<b>1.1.1. Rambla Costanera</b> <b>1.1.2. Resto de la zona.</b>	<b>No</b> <b>No</b>
1.2. RINCONADA*		<b>Si</b>
1.3. CERRO SAN ANTONIO, PUNTA FRIA, PLAYA SAN FRANCISCO*		<b>Si</b>

1.4 BARRIO JARDIN*	1.4.1.Frentista a la Costane 1.4.2.Resto de la zona	No Si (excepto cont. Avda Piria y Rambla de los Ingleses ambas entre calles Maipú y Colón
1.5.BARRIO CENTRO*		Si
<b>REGION SOLIS*</b>		
1.1 LAS FLORES*		Si(no sobre rutas o costanera
1.2. BARRIO JARDIN*		Si (no sobre rutas o costanera
<b>PUNTA COLORADA*</b>		Si
<b>REGION MALDONADO</b>	<i>SUBZONAS</i>	
2.1.PLAZA		No
2.2 CASCO		No
2.3 BARRIO JARDIN		No
2.4 RESTO		Si
<b>REGION SAN CARLOS</b>	<i>SUBZONAS</i>	
CENTRO		No
1-DE LAS PLAZAS		No
2-CASCO		No
3-ALVARIZA		
4-COSTA		Si
5-RESTO		Si
<b>REGION JOSE IGNACIO</b>		
1.1.CASCO	1.1.1.de La Plaza*	No No
1.2 COSTA		No
1.3.VIAS CON RETIROS ESPECIALES		No
1.4. BARRIO JARDIN		Si
<b>REGION LA BARRA ZONA</b>	<i>SUBZONAS</i>	
1.1 PREDIOS FRENTISTAS A RUTA 10 Y A LA COSTA		No
1.2.COSTA		No
1.3.PREDIOS FRENTISTAS A RUTA 10		No
1.4.BARRIO JARDIN		Si
<b>SECTOR BALNEARIO ZONA</b>	<u>SUBZONA</u>	
3.1.BARRIOS JARDINES	3.1.1.* 3.1.2 3.1.3 3.1.4 3.1.5* 3.1.6	NO NO NO NO NO SI (Excepto Portezuelo al sur de la R.93; límite entrada en

		Km 125)
3.2.1-VIAS PRINCIPALES	<b>3.2.1.Vías principales residenciales</b>	No
3.3-CALLES CON RETIROS ESPECIALES		No
3.4-PUNTA BALLENA		No
<b>SECTOR PUNTA DEL ESTE ZONA</b>	<i>SUBZONAS</i>	
1-FARO	<b>1.1.1.Comercial 1.1.2.Residencial</b>	No No
2-CENTRO	<b>1.2.1.Gorlero 1.2.2.Menz.Adync a Gorlero 1.2.3.Calles 20 y 24 1.2.4.Manz.39 y 40 1.2.5.Resto Zona Centro</b>	No No No No
3-LA PASTORA	<b>1.3.1.Costanera* 1.3.2.Resto*</b>	No No
<b>Retiros poblados no balnearios, excluyendo San Carlos y Maldonado</b>		<b>Si ( se admiten fuera de los cascos urbanos)</b>

\* Zonas y subzonas vigentes al 16 de marzo de 1983.

**Artículo 4º)** Dada la escasa experiencia existente en nuestro país con construcciones livianas y/ o prefabricadas y en muchos casos con los materiales empleados en la misma, la Intendencia Municipal de Maldonado no garantiza con la autorización de un prototipo , la durabilidad del mismo ni el mantenimiento de las características técnicas de los materiales con que se construya.

**Artículo 5º)** El carácter prefabricado y/o liviano de las construcciones, no exime de la exigencia que su tramitación se realice de acuerdo a la Ordenanza General de Construcciones, bajo firma de técnico profesional habilitado deberá declarar bajo firma , que se trata de una construcción prefabricada, cuyo prototipo se encuentra aprobado de acuerdo al art 2 –Numeral 1.

## Anexo 3

### ORDENANZA DE CLUBES DE CAMPO

Decreto N° 3382.- Fs 556-561 Tomo XXIII.-Maldonado 27 de octubre de 1978.-

**LA JUNTA DE VECINOS EN SESION DE LA FECHA , POR UNANIMIDAD ( 6 VOTOS)**  
-----**DECRETA**-----

**Artículo 1)** Derógase el Capítulo II- Artículos 3 al 11 del Anexo I a la Ordenanza General de Construcciones

**Artículo 2) Definición de Club de Campo**

Se entiende por Club de Campo toda urbanización que reúna las siguientes características:

- a) Que parte del área urbanizada se destine a “vivienda de uso temporario”.
- b) Que el área restante se destine a actividades deportivas sociales o culturales y o reservas forestales y animales.
- c) Que ambas partes configuren una unidad funcional y jurídica que las convierta en un todo.

**Artículo 3) Tipos de Clubes de Campo.**

- a) **Abierto:** Aquel cuya infraestructura vial se encuentre librada al uso público. El acceso a las instalaciones deportivas, sociales o culturales, estará regulado por el reglamento de co- propiedad .
- b) **Cerrado:** Es aquel en el que el acceso de particulares a la urbanización quedará regularlo por el mismo reglamento.

En ambos casos, los organismos públicos , en el uso de sus funciones específicas, tendrán libre acceso a la urbanización y control sobre todos los servicios.

***\*Decreto 3688. Art1) Derogase los artículos e incisos incluidos en los decretos 3382 y 3369, referidos específicamente a Clubes de Campo o Countries Cerrados en las zonas urbanas y suburbanas del departamento.***

**Artículo 4) Permiso de funcionamiento de un club de Campo Cerrado.**

Los Clubes de campo cerrados, serán motivo de un permiso especial que garantice su privacidad por un lapso “No menor” de quince años, de no mediar razones de interés público. Una vez caducado el permiso, la Intendencia Municipal podrá concederlo por un tiempo equivalente. Cuando así no lo entienda inconveniente, el Club de campo quedará en la condición de abierto pasando al dominio público las obras de infraestructura realizadas.  
(Ver Decreto 3688)

**Artículo 5) Localización**

Intendencia Municipal de Maldonado reglamentará las áreas en que se puedan localizar urbanizaciones tipo club de Campo según las características definidas en el artículo 2°

**Artículo 6) Clubes de Campo Abiertos**

Los espacios de uso público destinados a la viabilidad y a los demás instalaciones de infraestructura se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Fraccionamientos para la zona en que se implante.

En términos generales la infraestructura será proyectada acorde con lo existente o prevista para dicha zona.

### **Artículo 7) Clubes de Campo Cerrados**

Cumplirán con lo establecido en el artículo anterior para los clubes abiertos, en previsión de un posible cambio de destino y o forma jurídica

En ningún caso el área bruta destinada a vivienda podrá tener una superficie superior a las cincuenta hectáreas, teniendo en cuenta las expansiones futuras.

Dado que el espíritu de este tipo de urbanización es aprovechar las condiciones naturales y el carácter de la zona donde se implanten, y a efectos de preservar los mismos, no se permitirán nuevos clubes que puedan lesionar la calidad de la misma. (*Ver Decreto 3688*)

### **Artículo 8) Aprobación de un Club de Campo.**

En todos los casos el titular deberá presentarse en “consulta previa “ ante la Intendencia Municipal de Maldonado.”

A todos los efectos del trámite, se considerará el Club de Campo como un proyecto de Arquitectura y no como un fraccionamiento común . En todas las etapas deberá presentarse firma responsable de Agrimensor y Arquitecto o Ingeniero Civil, con título habilitante, expedido o revalidado por la Universidad de la República.

### **Artículo 9) Responsabilidad del titular del inmueble**

El titular asumirá formalmente ante la Intendencia Municipal de Maldonado, la responsabilidad de:

- a) Realizar las obras de infraestructura (agua, luz saneamiento, viabilidad, comunicaciones y otros servicios) de acuerdo a las normas que establecen los organismos públicos competentes.
- b) Garantizar el funcionamiento y conservación de los mismos.
- c) Realizar la forestación y parquización del área y la preservación y mejoramiento de las especies forestales existentes así como la reposición de aquellas afectadas por las obras.
- d) Realizar el equipamiento social, deportivo y cultural comprometido

La Intendencia Municipal de Maldonado se reserva el derecho de solicitar un estudio de la factibilidad económico financiera del programa. Igualmente está facultada para establecer garantías financieras de su realización total, las que podrán liberarse de acuerdo al cronograma de avance de las obras.

**Artículo 10)** La Realización de las obras y acondicionamientos podrá realizarse en etapas, en cuyo caso la pertinente solicitud deberá establecer el alcance de cada una de ellas, en cuanto a su duración en el tiempo y o metros cuadrados construidos.

En cualquier caso cada etapa deberá contar con los servicios de infraestructura suficientes, a criterio de la Intendencia Municipal, para apoyar el sector en funcionamiento.

### **Artículo 11) Caducidad del permiso de construcción**

El permiso caducará automáticamente.

a) Si las obras no se inician en un plazo menor a los doce meses desde la fecha de aprobación del mismo.

b) Si las obras no se realizan en el plazo del cronograma que se apruebe, salvo causas debidamente justificadas ante la Intendencia Municipal.

### **Artículo 12) Normas de presentación**

El titular deberá presentarse en consulta previa documentado:

a) Plano de ubicación que relacione la urbanización en estudio a la estructura física de la zona (estructural vial), otras urbanizaciones existentes y demás características de interés en un radio mínimo de cinco kilómetros contabilizado a partir del perímetro del predio.

b) Plano de curvas de nivel del terreno natural tomadas cada metro y el anteproyecto de su modificación

- c) Estudio de las características del suelo y del subsuelo y la consiguiente factibilidad de las obras proyectadas (fijación de dunas , forestación ,incidencias en las características y trazado de la infraestructura.
- d) Plano de uso del suelo con determinación de áreas residenciales, comerciales y espacios comunes.
- e) Anteproyecto de las construcciones a realizar.
- f) Anteproyecto de las diferentes obras de infraestructura(saneamiento, agua, luz viabilidad y demás servicios.),Debiéndose adjuntar certificado probatorio de los organismos públicos competentes respecto a que están en condiciones de prestar los servicios, cuando corresponda.
- g) Plan de forestación y parqueización
- h) Memoria descriptiva de las construcciones e instalaciones a realizar.
- i) Forma jurídica a adoptar
- j) Reglamento interno, el que deberá asegurar mantenimiento funcionamiento y aseo de los locales comunes, espacios verdes e infraestructura.

Sistema de dirección o administración que se responsabilice del cumplimiento del Reglamento Interno y garantice la continuidad de la prestación de los servicios comunes. Las normas internas que regulen la construcción de viviendas particulares, las que no podrán entrar en colisión con las establecidas por la Ordenanza General de Construcciones. Las obligaciones establecidas en los items anteriores de este inciso serán cumplidas a partir de la fecha otorgado el permiso.

**Artículo 13)** Aprobada la consulta previa por la Intendencia Municipal de Maldonado, el proyecto se ajustará a las disposiciones siguientes.

a)Las construcciones edilicias deberán tramitarse en la forma usual establecida por la dirección de Arquitectura y en un todo de acuerdo a lo que establece la Ordenanza General de Construcciones en cada caso.

b)Las obras de infraestructura deberán tramitarse en la forma usual establecida por la Oficinas técnicas competentes en cada caso.

#### **Artículo 14) Normas de edificación**

Las construcciones se regirán por las siguientes normas:

a)El área bruta (incluye circulaciones) destinada a vivienda no podrá superar el 50 % de la superficie total del terreno según título y mensura.

b)En el área destinada a vivienda se permitirá una vivienda aislada por cada mil metros cuadrados de área neta las que se regirán en todos los demás aspectos por lo establecido en la Ordenanza General de Construcciones para la zona en que se implante.

c)En todos los casos es necesario establecer una reserva forestal equivalente como mínimo a un 15 % de la superficie del predio, la que podrá integrarse a las actividades deportivas sociales y culturales del conjunto y cuyas condiciones se ajustarán a las que disponga la Ordenanza respectiva,

d)El predio total estará afectado por 20 metros a retiro frontal y 15 metros de retiro lateral , sin perjuicio de los retiros establecidos por la Ordenanza General de Construcciones y o las leyes nacionales.

La Intendencia Municipal de Maldonado, podrá en la consulta previa aumentar los mismos, cuando considere necesaria la realización de obras que así lo justifiquen.

#### **Artículo 15) Normas para la construcción de obras de infraestructura**

El dimensionado de las mismas deberá asegurar los requerimientos previsibles máximos, calculados en base a la población dope estimada para el club.

Asimismo garantizará los requerimientos de las áreas comunes.

Tanto el dimensionado como lasd condiciones técnicas de construcción se regularán por lo que establezcan los organismos técnicos competentes en cada caso (I.M.M.,UTE,OSE, ANTEL)

### **Artículo 16) Viabilidad**

Se realizará de acuerdo a lo que establezca la Dirección de Viabilidad de la Intendencia Municipal de Maldonado y la Ordenanza General de Fraccionamientos.

### **Artículo 17) Agua Potable**

Se construirán de acuerdo a las normas establecidas por OSE. En casos de suministros mediante fuentes diferentes de la red pública, así como el tendido de la red , tendrán la aceptación del Organismo público competente quién establecerá la forma de funcionamiento y control.

### **Artículo 18) Energía Eléctrica**

Las instalaciones serán construidas de acuerdo a las normas establecidas por UTE. Se exigirá iluminación de las vía de circulación.

### **Artículo 19) Saneamiento**

Se exigirá saneamiento público cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo y del subsuelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector. A efectos de determinar los riesgos de contaminación se tendrán en cuenta los efectos locales y los generales motivados por la implantación del Club de Campo.

Las soluciones de tratamientos privados, deberán autorizarse explícitamente por la Intendencia Municipal de Maldonado.

### **Artículo 20) Residuos**

En todos los casos que no exista recolección municipal de residuos y en los clubes de campo cerrados se deberá garantizar la correcta disposición de los residuos , la que también asegurará la ausencia de efectos secundarios (humos, olores, insectos, roedores , etc.).

### **Artículo 21) Trazado de calles públicas**

Se deberá tener en cuenta el trazado de las existentes o proyectadas en el área de implantación a efectos de garantizar una adecuada interconexión.

En predios superiores a 50 ha donde se desee implantar un club de Campo Abierto y en caso de los Clubes de Campo Cerrados, cuando no existan previsiones respecto a la red vial, se establecerán servidumbres normales a las vías públicas de:

- a) 30 metros cada 300 metros respecto a vías principales.
- b) 25 metros cada 500 metros respecto a vías secundarias, a efectos de preveer la futura estructura vial de la región.

La Intendencia Municipal de Maldonado establecerá el carácter de principal o secundario de las vías de tránsito existentes o a crearse.

Los puntos de conexión y el trazado de la servidumbre serían tales que aseguren que el futuro trazado permita su transitabilidad permanente y un correcto escurrimiento de las aguas.

Hasta tanto la Intendencia Municipal de Maldonado no proceda a la apertura de las referidas vías, dichos espacios podrán integrarse a los espacios de uso común.

Podrán asimismo construirse conexiones a redes públicas generales, de acuerdo al trazado de la vía que prevea la Intendencia Municipal de Maldonado.

Las vías secundarias de acceso a las viviendas, podrán terminar en “cul de sac” que garanticen un buen retorno de los vehículos.

Igualmente se podrán prever circulaciones peatonales que no interfieran con los vehiculares, adecuadamente pavimentadas para garantizar su transitabilidad en todo momento.



**Artículo 22 ) Accesos a Clubes de Campo**

En caso de establecerse controles de acceso, los mismos no podrán afectar el normal desarrollo del tránsito por las vías públicas.

A tales efectos podrá preverse un mayor número de accesos a vías auxiliares de servicio.

En ningún caso se permitirá el acceso directamente desde vías clasificadas por la Intendencia Municipal de Maldonado o por las Autoridades Nacionales como vías a regionales o troncales.

**Artículo 23 )** Pase al Ejecutivo Comunal a todos sus efectos, declarándose urgente.

# ORDENANZA DE INSTALACIONES SANITARIAS

## DECRETO N° 3855

LIBRO DE SESIONES XLVI. TOMO I Diario 126 Fojas 3064 - 3080

3 de noviembre de 2009 – Junta Departamental de Maldonado

### CAPITULO I: CONSIDERACIONES PRELIMINARES

#### Artículo 1º) OBJETO

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación, por parte de la Intendencia de los proyectos de Instalaciones Sanitarias Internas, su ejecución y funcionamiento en obras nuevas, ampliaciones, modificaciones o reformas de edificaciones existentes.

Se hallan sujeto a la solicitud de Permiso de Instalación Sanitaria, previo a la ejecución de obras, todos los actos de realización de tareas de abastecimiento de agua potable, desagües de efluentes sanitarios internos, domiciliarios e industriales, hasta su disposición final, así como la resolución de desagües de pluviales y aguas remanentes de subsuelo.

### CAPITULO II: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 2º) ALCANCES

El texto normativo comprende las disposiciones de carácter general que regirán el proyecto, la ejecución y el funcionamiento de las Instalaciones Sanitarias Internas, en forma integral con las edificaciones que las contengan. La Intendencia reglamentará las formalidades correspondientes a los recaudos a ser presentados en el Permiso de Instalación Sanitaria, así como la interpretación técnica y contenido de la presente Ordenanza.

A estos efectos se entiende que las disposiciones comprenden a la propuesta de diseño y cálculo del sistema integral, así como la ejecución de las obras necesarias para su correcto y regular funcionamiento.

El sistema integral incluye las canalizaciones de alimentación de agua para consumo y potable, y las de evacuaciones de aguas primarias, secundarias y pluviales, según corresponda. Las obras se refieren a espacios físicos acondicionados, en general inmuebles conformados por los predios y sus mejoras, a ser usados en forma permanente o transitoria, tanto para usos residenciales como no residenciales

#### Artículo 3º) OBLIGATORIEDAD DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS

En los inmuebles precedentemente definidos se deberá asegurar en forma permanente, la suficiente provisión de agua potable que garantice la salubridad y las demás necesidades de sus usuarios.

Del mismo modo deben asegurar el desagüe ambientalmente seguro e higiénico de las aguas primarias, secundarias, pluviales generadas en la totalidad del inmueble y de los desagües de piscinas. Además se deberá realizar un manejo de las aguas sub-superficiales de forma de no impactar negativamente en sus alrededores (inmediatos o no), no condicionar la capacidad de infraestructuras de otros servicios (saneamiento y pluviales); preferentemente se evitará el alumbramiento de dichas aguas (con la excepción de su uso para riego). En el caso del riego se deberá evitar escurrimientos y vertidos hacia fuera de la propiedad en cuestión.

#### Artículo 4º) OBLIGATORIEDAD DE LAS CONEXIONES

**4.1.** Todos los inmuebles frentistas a vías públicas portadoras de sistema de saneamiento público deberán conectar sus desagües al mismo.

En aquellos casos en que el sistema de saneamiento de la zona sea del tipo unitario se deberá evacuar en el mismo los desagües primarios, secundarios y pluviales en forma conjunta.

En aquellas zonas en que el sistema de saneamiento sea del tipo separativo o de tipo de efluentes decantados, se deberán evacuar al mismo solamente los desagües primarios y secundarios.-

**4.2.** La conexión de la instalación sanitaria interna al colector público, deberá funcionar siempre por gravedad y a superficie libre. Si el nivel de desagüe no permitiera la conexión por gravedad, el propietario del predio, a su costo, deberá realizar la elevación de las aguas hasta alcanzar la cota de conexión.

Es obligación de los propietarios de los predios disponer de las cotas necesarias para la instalación de la sanitaria interna o contar con sistemas anti-retorno adecuados. Si a consecuencia del incumplimiento de ésta obligación ingresaran a los predios, a través de las conexiones, aguas circulantes por la red de saneamiento, las Instituciones que suministren el servicio de saneamiento, quedarán eximidas de toda responsabilidad.

**4.3.** Los desagües pluviales se deberán evacuar a la calzada o cuneta correspondiente, salvo que exista un colector de pluviales y la conexión sea exigida y/o autorizada por la Intendencia.

De forma de no aumentar significativamente el caudal de descarga en relación a la situación original del terreno, la Intendencia podrá exigir el diseño de la instalación de pluviales interponiendo dispositivos y demás mecanismos que retarden en el tiempo la aparición del caudal pico de escurrimiento y provoquen a la vez una atenuación del mismo.

Se hará prevalecer en lo posible la infiltración en el terreno.

La reglamentación de esta Ordenanza establecerá los criterios de diseño adoptados para la construcción de la red y de los dispositivos de atenuación del caudal pico de escurrimiento.

**4.4.** Aquellos inmuebles frentistas a vías portadoras de red de abastecimiento de agua potable y que queden comprendidos en las especificaciones que la Intendencia reglamentará al respecto, deberán conectarse a la misma.

#### **Artículo 5º) CONEXIÓN AL SANEAMIENTO**

**5.1.** La conexión de las Instalaciones Sanitarias Internas al servicio público de saneamiento, una vez librado al uso, será obligatoria.

**5.2.** Las propiedades con frente a la red de alcantarillado público existente deberán conectar las Instalaciones Sanitarias Internas al mismo en un plazo máximo de un año a partir de la fecha de notificación.

**5.3.** Al año de librada al servicio público la red de colectores correspondientes a una nueva zona o radio, se deberán conectar las Instalaciones Sanitarias Internas al mismo, y se prohibirá para efluentes de tipo doméstico, la permanencia o ejecución de depósitos fijos impermeables o unidades de tratamiento con su disposición final cuyo punto de descarga no sea la red de colectores antes mencionada. Los titulares de los inmuebles deberán cegar de forma inmediata el depósito fijo impermeable. En caso de incumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, los titulares serán pasibles de las multas estipuladas en el Artículo 122º.

**5.4.** Si existiese interés público en efectuar la conexión al saneamiento de un determinado padrón, la administración municipal podrá establecer un plazo perentorio menor para la ejecución de dicha conexión.

No obstante lo establecido en 5.2, 5.3 y 5.4, si las instalaciones sanitarias no hubieran sido conectadas dentro del plazo establecido en la intimación y existiera interés público en efectuarlas, podrán ser ejecutadas por la administración municipal, a cuenta de la propiedad, a la que se le cargará el importe generado.

**5.5.** No podrán acogerse al plazo antedicho los edificios o establecimientos que por su entidad y destino, puedan plantear problemas sanitarios dentro y fuera del inmueble. Preceptivamente estarán incluidos en este grupo los destinados a la salud, la educación, los alojamientos colectivos temporales o permanentes; los comercios e industrias y todos aquellos cuyo destino sea afín a los mencionados.

**5.6.** Queda a resolución de la Intendencia la obligatoriedad de desaguar los predios, edificados o baldíos, cuyos desagües de cualquier tipo fueren necesarios por razones de higiene.

#### **Artículo 6º) INDEPENDENCIA DE LOS SERVICIOS**

Cuando existan “unidades locativas” o “espacios físicos acondicionados” agrupados, se deberá asegurar que sus Instalaciones Sanitarias tengan independencia física de funcionamiento. A estos efectos se considera que dichas unidades puedan llegar a dividirse, legal y reglamentariamente, en forma individual e independiente.

#### **Artículo 7º) GESTIONES DE INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS**

Para construir, ampliar, modificar o regularizar cualquier instalación sanitaria se deberá tramitar ante la Intendencia el correspondiente.

Permiso de Instalación Sanitaria Interna, el cual deberá ser presentado (si correspondiere), simultáneamente con el Permiso de Construcción. Esta gestión la deberá realizar el propietario del inmueble (o la persona que lo represente legalmente), acorde a lo explicitado en el presente Capítulo.

**Artículo 8º) PROYECTO, DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS**

Los habilitados para suscribir los recaudos a presentar para construir, ampliar, o regularizar las Instalaciones Sanitarias son los Arquitectos, Ingenieros Civiles (Hidráulicos y Sanitarios, o Ambientales) y los Técnicos Instaladores Sanitarios, responsables del proyecto, y dirección de las obras.

**Artículo 9º) APROBACIÓN O RECHAZO DE LA SOLICITUD DEL PERMISO DE INSTALACIÓN SANITARIA**

**9.1.** La Intendencia a través de sus oficinas técnicas competentes, aprobará o rechazará los recaudos que formen parte de la solicitud del Permiso de Instalación Sanitaria. Si este fuera rechazado deberá indicarse los motivos por los cuales fue denegado.

**9.2.** Cuando un Permiso de Instalación Sanitaria Interna haya sido aprobado mediando omisiones y deficiencias de la presente Ordenanza, ello no eximirá a los responsables (propietarios, profesionales y técnicos) a subsanarlas antes de obtener la habilitación.

**Artículo 10º) PLAZO PARA EL INICIO DE LAS OBRAS**

**10.1.** Las obras correspondientes a las instalaciones sanitarias de los espacios físicos acondicionados existentes, a construir, ampliar o modificar se deberán iniciar en los plazos que establezca la reglamentación municipal, luego de haber sido aprobado el Permiso de Instalación Sanitaria.

**10.2.** En el caso de que las citadas obras no se hubieren iniciado en el plazo precedentemente establecido, los responsables de dicha ejecución deberán dar cuenta por escrito inmediatamente de dicha circunstancia a la Intendencia indicando los motivos que lo impidieron y el tiempo que se necesitará para iniciarlas. Si los argumentos fueran justificados se podrá otorgar una ampliación de dicho plazo.

**Artículo 11º) PLAZO DE VIGENCIA DE LAS OBRAS**

Las obras de instalaciones sanitarias se realizarán durante el período de ejecución de las obras de construcción.

**Artículo 12º) PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

Cuando una vez iniciadas las obras, éstas quedaran paralizadas o abandonadas por causas imputables al propietario, a los profesionales o a los técnicos responsables ante la Intendencia se deberá dar cuenta de dicha circunstancia, por escrito, a la oficina técnica competente.

**Artículo 13º) CAMBIO DE FIRMA**

Cualquiera sea la causa invocada y la instancia de la gestión, se puede efectuar el cambio de firma de cualesquiera de los profesionales y técnicos responsables ante la Intendencia. En estos casos se deberá suspender, según corresponda el trámite o la ejecución de las obras correspondientes a las Instalaciones Sanitarias, hasta que se haya verificado el cambio de firma. La Intendencia notificará a los profesionales y técnicos que ha cesado su intervención.

**Artículo 14º) SANCIONES**

Toda obra que se haya ejecutado sin el correspondiente Permiso Municipal previo, o realizada en infracción a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y su Reglamentación, dará lugar a la aplicación de multas y sanciones a Propietarios, Profesionales y Técnicos Sanitarios responsables de la infracción de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XIII.

**14.1.** Sanciones. Los profesionales y técnicos sanitarios habilitados en el ejercicio de sus responsabilidades profesionales serán pasibles de sanciones, a través de “observaciones” y “suspensiones” de los Registros Municipales, de acuerdo a la gravedad y/o la reiteración de las omisiones detectadas.

**14.2.** Multas. Toda infracción que se incurra en la ejecución de Instalaciones Sanitarias Internas dará lugar a la aplicación de multas al propietario del inmueble, profesionales y técnicos responsables, sin perjuicio de la exigibilidad de adecuaciones de las instalaciones.

**CAPÍTULO III: MATERIALES Y ARTEFACTOS SANITARIOS**

**Artículo 15º) MATERIALES**

Las especificaciones que se detallan en los artículos siguientes se aplicarán al control de todos los materiales, sistemas o equipamientos a utilizarse en la construcción, reparación o mantenimiento de las Instalaciones Sanitarias Internas.

#### **Artículo 16º) CARACTERÍSTICAS GENERALES DE APROBACIÓN**

**16.1.** Todos los materiales, artefactos o equipos a ser utilizados en las Instalaciones Sanitarias Internas deberán contar con la previa aprobación de la Comisión Asesora de Materiales para Instalaciones Sanitarias. Dicho órgano asesor tendrá a disposición de los interesados un registro actualizado de los materiales y artefactos aprobados, así como un listado de las normas técnicas que sean aplicables y exigibles a la fabricación de los mismos.

**16.2.** Para la aprobación de los materiales se deberá cumplir estrictamente con lo que establezca el Procedimiento sobre aprobación y contralor de Materiales, Accesorios y aparatos a emplearse en obras sanitarias

#### **Artículo 17º) ARTEFACTOS SANITARIOS**

Los accesorios y aparatos sanitarios deberán ser construidos con materiales aprobados, de superficies lisas, no absorbentes y libres de desperfectos. Los artefactos sanitarios para usos especiales que no se encuentren comprendidos por este decreto o reglamentaciones, deberán ser construidos con materiales adecuados para el fin que se les pretenda dar y ser garantizados por el fabricante de los mismos. Si no lo cumplen, no serán aprobados y no podrán utilizarse.

#### **Artículo 18º) RECHAZO DE MATERIALES Y ARTEFACTOS**

Serán rechazados en las obras, todos los materiales aparatos y accesorios sanitarios que, no obstante estar aprobados, sean defectuosos o no reúnan todas las condiciones de calidad, eficacia, construcción, etc., exigidas para su aprobación. Las piezas rechazadas deberán ser retiradas en forma inmediata.

### **CAPÍTULO IV: JUNTAS Y CONEXIONES**

#### **Artículo 19º) ESTANQUEIDAD DE UNIONES**

Las juntas y conexiones en las instalaciones sanitarias deberán ser impermeables al fluido que transporten y a los gases que se puedan producir en ellas, ya sea sometidos a presiones de prueba como en servicio normal.

Las conexiones o soldaduras no deberán impedir o dificultar el flujo en ningún punto de la instalación.

#### **Artículo 20º) UNIONES DE TUBERÍAS**

**20.1.** Las uniones de tuberías por elementos de compresión, soldadura, fusión, cementadas con solvente, etc., deberán estar libres de grasas u otras sustancias que impidan efectuar una conexión o unión adecuada.

**20.2.** Cuando se realicen uniones de materiales diferentes, los accesorios de unión deberán estar aprobados por el órgano competente y cumplir los requerimientos establecidos en los artículos anteriores. En caso que se utilicen elementos de unión no adecuados o no aprobados por el órgano competente, éstos deberán ser retirados en forma inmediata y sustituidos por conexiones aprobadas para el caso.

### **CAPITULO V: SOPORTES Y ANCLAJES**

#### **Artículo 21º) CARACTERÍSTICAS DE INSTALACIÓN**

**21.1.** Los soportes y anclajes a utilizar en las tuberías de distribución de agua potable y en las cañerías de desagüe, deberán estar firmemente unidos a muros, techos o elementos estructurales, de forma de soportar las tuberías y su contenido y condiciones de operación.

**21.2.** Los aparatos sanitarios y equipos en general deberán instalarse de forma de soportar su propio peso y además cualquier sobrecarga prevista en el uso que se pueda producir sobre ellos.

Los aparatos y tuberías deberán estar sujetos en forma firme por elementos adecuados que no podrán transmitirle tensiones en sus puntos de contacto de los mismos.

#### **Artículo 22º) UBICACIÓN DE SOPORTES Y ANCLAJES**

Cuando las tuberías o cañerías se instalen en forma tanto vertical como horizontal se deberán colocar soportes (fijos o deslizantes) en los puntos que recomienden los fabricantes, pero nunca con espaciamientos o a distancias mayores a las que se especifiquen en la reglamentación.

### **Artículo 23º) MATERIALES CONSTITUTIVOS**

Los soportes, bandejas, ganchos, etc., deberán ser metálicos no corrosibles o de cualquier material lo suficientemente fuerte como para soportar la tubería y el fluido circulante.

Los anclajes de cañerías serán ejecutados en hormigón, hormigón armado, mampostería, mampostería armada u otro material adecuado a tal fin.

### **Artículo 24º) EXCEPCIONES**

Cuando se presenten casos de soportes o anclajes alternativos que no sean contemplados por los artículos anteriores y sus reglamentarios, estos sistemas deberán ser aprobados por la Intendencia y cumplir con lo que establece el Capítulo III y su reglamentación.

## **CAPITULO VI: SIFONES**

### **Artículo 25º) SIFONES EN GENERAL**

Todo dispositivo que ponga en comunicación las canalizaciones de desagüe con el ambiente exterior, exceptuando las bocas de desagüe abiertas y los que se destinan a la aspiración o a la ventilación, deberán ser impermeables y de fácil limpieza, y separar los ambientes mencionados a través de un sello hidráulico.

Los aparatos con sifones integrados estarán sujetos a especificaciones propias del fabricante, pero no deberán contradecir los requerimientos generales de este capítulo.

### **Artículo 26º) DISEÑO DE SIFONES**

Los sifones de los accesorios y aparatos deberán ser seguros en si mismos y no deberán tener tabiques interiores, excepto cuando forman parte integral del mismo y deberán estar constituidos por materiales resistentes a la corrosión y degradación.

### **Artículo 27º) SELLO HIDRÁULICO**

La carga hidráulica de los sifones no será menor a 50 milímetros ni mayor a 100 milímetros. Las cargas mayores deberán ser autorizadas específicamente por la oficina competente.

Si dicha carga está sujeta a pérdidas por evaporación se deberá colocar un sello hidráulico de 100 milímetros o poner elementos que aseguren la reposición del sello mencionado.

### **Artículo 28º) SIFÓN DESCONECTOR**

En el punto de encuentro de la cañería principal con la conexión al saneamiento, depósito sanitario impermeable o fosa séptica, y a una distancia no mayor de 2 metros del límite de la propiedad con la vía pública, se colocará un interceptor hidráulico de gases o sifón desconector de igual diámetro como mínimo, que la cañería principal.

Este sifón deberá estar provisto de una tapa hermética y fácil de extraer, que permita la inspección de la conexión externa.

La cañería exterior o conexión se unirá al sifón empleando un tubo acorde al tipo de sifón utilizado.

El sifón desconector deberá ser de pieza única y unido a la pared de una cámara de inspección, denominada cámara N° 1, que tendrá un fácil acceso y se emplazará fuera de locales habitables.

El diámetro mínimo será de 150 milímetros en toda la pieza.

Para diámetros superiores a 160 milímetros, el sifón desconector se podrá conformar dentro de la cámara N° 1, con tabique y elementos que permitan la desobstrucción de la conexión en forma adecuada. En este caso se deberá detallar su construcción en planos y cumplir los requisitos establecidos en este capítulo.

Cuando la cañería principal sea expuesta, el mencionado sifón desconector será del mismo material que la cañería o de aquel material aprobado por el órgano competente, y tendrá sus correspondientes bocas de inspección y aspiración de aire.

### **Artículo 29º) SIFONES PROHIBIDOS**

Los siguientes tipos de sifones están prohibidos:

- a) Sifones que dependan de partes móviles para mantener el sello hidráulico.
- b) Sifones tipo S.

## **CAPITULO VII: INTERCEPTORES Y DECANTADORES**

### **Artículo 30º) REGULACIÓN**

Lo que se establece en el presente capítulo y en su reglamentación, regirá a los interceptores y decantadores que se instalen en los sistemas

de desagües de una edificación domiciliaria, comercial o industrial.

#### **Artículo 31º) REQUERIMIENTO DE INSTALACIÓN**

Se deberá colocar interceptores o decantadores para prevenir la descarga de aceites, grasas, arena u otras sustancias que puedan generar daño u obstrucciones en el sistema de desagües internos, en el sistema público de desagües o que puedan afectar el funcionamiento de plantas de tratamiento de líquidos residuales.

#### **Artículo 32º) APROBACIÓN**

El tamaño, tipo y localización de interceptores o decantadores prefabricados o hechos in situ deberán cumplir con lo establecido en el capítulo anterior y el referente a materiales, accesorios y aparatos y sus reglamentaciones. No podrán ser descargados a interceptores o decantadores los líquidos que no estén comprendidos en el Artículo 2º.

#### **Artículo 33º) INTERCEPTORES DE GRASAS**

En el desagüe de toda piletta de cocina o aparatos instalados en zonas de elaboración de comidas, como restaurantes, cocinas de hoteles, escuelas, bares, cafeterías o clubes, heladerías, panaderías, plazas de comida, etc. (listado no taxativo), se deberá colocar un interceptor de grasas a la distancia estipulada en el reglamento.

Para viviendas unifamiliares la capacidad de enfriamiento mínima será la establecida en la norma UNIT 165.

Para viviendas colectivas la capacidad de enfriamiento del interceptor colectivo estará determinada en el reglamento.

Para los demás casos la capacidad estará de acuerdo al uso, destino, y condiciones de operación de cada local, según se detalle en la reglamentación.

#### **Artículo 34º) CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Los interceptores de grasas deberán ser contruidos de materiales resistentes a la corrosión, inalterables e impermeables a la acción de los residuos que concurren a él, y su superficie interior deberá ser perfectamente lisa.

Deberá poseer un dispositivo que garantice un cierre hidráulico que impida la emisión de gases molestos hacia el ambiente.

#### **Artículo 35º) UBICACIÓN DE INTERCEPTORES O DECANTADORES**

Los interceptores o decantadores deberán estar ubicados en lugares ventilados y que posean accesibilidad adecuada para su mantenimiento y limpieza periódica.

#### **Artículo 36º) INTERCEPTORES DE ACEITES O COMBUSTIBLES LIVIANOS**

En locales destinados a reparación de automóviles, estaciones de servicio, locales de lubricación, lavaderos de autos con lavados de motor, comercios o establecimientos donde se produzcan aceites y residuos aceitosos o residuos inflamables, deberá colocarse un interceptor de combustible o aceites adecuado antes del vertimiento en el sistema de desagües.

Las características de los mismos estarán de acuerdo a lo que establezca la reglamentación.

#### **Artículo 37º) DECANTADORES DE BARROS O ARENAS**

En locales donde se puedan producir sólidos pesados deberá colocarse un decantador de barros o arenas de fácil accesibilidad y limpieza antes del ingreso al sistema de desagües.

Las características de los mismos estarán de acuerdo a lo que establezca en la reglamentación

#### **Artículo 38º) VENTILACIÓN DE INTERCEPTORES Y DECANTADORES**

Los interceptores o decantadores deberán ventilarse adecuadamente y no deberán diseñarse de forma que puedan generar bolsas de aire en ellos cuando sean utilizadas tapas de cierre hermético. La ventilación deberá asegurar, en el caso que corresponda, el mantenimiento del sello hidráulico.

### **CAPITULO VIII: SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE**

#### **Artículo 39º) PROVISIÓN DE AGUA POTABLE**

**39.1.** Todo edificio o establecimiento, independientemente de su destino, deberá estar provisto de un suministro de agua cuyo consumo sea: potable, seguro, continuo y suficiente.

**39.2.** Cuando el suministro de agua no provenga de una red de servicio público, como por ejemplo de aljibes o manantiales o perforaciones, la condición de potabilidad deberá ser acreditada por el usuario

del establecimiento o edificio, antes de ser librada al uso, y luego periódicamente dentro de plazos no mayores de seis meses, a través de certificado habilitante emitido por la dependencia municipal competente.

#### **Artículo 40º) MATERIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE**

Las tuberías de distribución de agua potable y piezas de unión de tuberías serán de hierro galvanizado con o sin costura, de acero, polipropileno o de cualquier otro material aprobado y que cuenten con la certificación de fabricación según norma del Instituto Uruguayo de Normas Técnicas (UNIT), cuando exista norma nacional que regule la misma.

En caso de la no existencia de normas nacionales, para su colocación en obras sanitarias internas se deberá tramitar la solicitud de aprobación ante la Intendencia, quien la comunicará a las Intendencias participantes de la Comisión Asesora.

#### **Artículo 41º) UBICACIÓN DE LAS CAÑERIAS**

**41.1.** Las tuberías de distribución de agua se emplazarán en las paredes, suspendidas o bajo los pisos, debiendo protegerse en forma adecuada en cada caso según el material que se utilice para dicho fin.

En edificios colectivos las columnas de abastecimiento de agua potable deberán establecerse en espacios de propiedad común, accesibles siempre y en todo momento.

Las tuberías de distribución de agua potable no podrán estar sometidas a esfuerzos que puedan afectar la resistencia del material, así como a sobrecargas que puedan generar aplastamiento de las mismas.

Ninguna tubería del servicio de agua potable podrá ser colocada en forma que atravesase una cámara de inspección, depósitos impermeable, cañerías de desagüe, alcantarillas, o en cualquier modo que ofrezcan peligro de contaminación de las aguas que conduce o que produzca pérdidas sin ser sentidas.

**41.2.** Las tuberías de abastecimiento de agua potable realizadas con materiales plásticos no se deberán calentar bajo ningún concepto ni quedar expuestas a la intemperie, a menos que el fabricante de los mismos garantice que en estas condiciones las tuberías tendrán la durabilidad y estarán específicamente desarrolladas para esas condiciones de instalación, debiendo ello estar avalado por la Comisión Asesora de Materiales para Instalaciones Sanitarias.

Asimismo dichas tuberías deberán colocarse a más de dos metros de cualquier fuente de calor o chimeneas o presentar ante la Intendencia la forma de aislación de las mismas, quedando a juicio de ésta la aceptación de la solución propuesta.

**41.3.** La tubería de distribución de agua potable podrá ubicarse en la misma zanja que la línea de desagües siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La parte inferior de la tubería de alimentación de agua potable en todos sus puntos deberá estar por lo menos 30 centímetros sobre la parte superior de la línea de desagües en su punto más alto.
- El número de uniones en la tubería de distribución será el menor posible.

#### **Artículo 42º) LLAVES DE PASO**

Toda tubería de distribución de agua potable que corresponda a un edificio o establecimiento deberá tener en su punto inicial una llave principal de paso, que permita en todo momento, interrumpir el servicio.

Asimismo deberá contar con llaves de paso secundarias en cada local donde se encuentren puntos de toma.

En edificios de propiedad horizontal la llave de corte principal de cada unidad deberá ser accesible siempre y en todo momento desde lugar común.

En el caso de tuberías de distribución de agua en edificios, complejos habitacionales y establecimientos de gran envergadura, se colocará una llave de paso en toda sección de la misma a los efectos de evitar la afectación de los demás sectores.

#### **Artículo 43º) UNIONES DE TUBERÍAS**

Las tuberías de distribución de agua potable deberán ser de material homogéneo en todo su recorrido. Consecuentemente los accesorios de unión deberán ser del mismo material que la tubería a unir. En el caso de los terminales donde se instalen griferías o artefactos de unión roscadas metálicas los accesorios de unión podrán ser de otro material autorizado y adecuado para ese fin.

Las transiciones de materiales diferentes en una misma tubería deberán ser ejecutadas con piezas adecuadas a tal fin.

#### **Artículo 44º) IDENTIFICACIÓN DE TUBERÍAS**



Cuando una tubería conduzca agua no potable deberá estar identificada clara y permanentemente mediante distintivos adecuados que así lo indiquen.

Los mismos deberán estar en las tuberías si ésta está a la vista o en los grifos o tomas cuando las tuberías sean embutidas.

#### **Artículo 45º) DEPÓSITOS DE RESERVA DE AGUA POTABLE**

En todo edificio o establecimiento en general, se deberán instalar depósitos de reserva de agua potable, cuando la presión de la red pública no asegure, a juicio de la Intendencia, un suministro continuo y suficiente de agua potable al mismo ya sea por su altura o por su cantidad de unidades.

Estos depósitos de reserva, deberán cumplir con la norma UNIT 559-83 y lo que establecen los artículos siguientes.

#### **Artículo 46º) ELEVACIÓN DEL AGUA. DEPÓSITOS DE BOMBEO**

Los depósitos superiores de reserva de agua potable deberán ser llenados en un plazo máximo de 24 horas.

De no ser así el suministro al depósito superior se realizará mediante la colocación de un depósito inferior de bombeo y la instalación de un equipo electromecánico para la elevación del agua.

#### **Artículo 47º) EQUIPO ELEVADOR EN VIVIENDAS COLECTIVAS**

Las casas colectivas cuyo servicio de agua para la alimentación y la higiene se haga por gravedad desde depósitos de reserva llenados por medios electromecánicos, dispondrán de un doble equipo elevador de aguas destinado a asegurar, sin interrupción, la provisión de agua necesaria a sus habitantes.

#### **Artículo 48º) CAPACIDAD DE DEPÓSITOS DE RESERVA DE AGUA**

**48.1.** La capacidad de los depósitos de reserva será aproximadamente igual al consumo máximo diario de la finca. Para las casas de habitación se estimará un consumo mínimo de 150 litros por habitante y por día.

Para otra índole de edificios, el consumo se estimará según el destino del edificio y de lo que establezca la reglamentación correspondiente.

El volumen de reserva de agua destinada para incendio será independiente de la reserva adoptada y vendrá dado por la exigencia que plantee la Dirección Nacional de Bomberos.

Se admitirá que la reserva diaria de agua se divida entre el depósito superior y el inferior. En este caso el depósito inferior tendrá un volumen entre 1/5 y 1/3 de la reserva diaria, sin afectar el volumen destinado para incendio.

**48.2.** Cuando la capacidad de los depósitos de reserva supere los 4000 litros, deberán ser divididos en compartimentos de igual volumen. Cada uno de ellos será independiente y contará con los elementos que indica la norma UNIT 559-83.

#### **Artículo 49º) UBICACIÓN DE LOS DEPÓSITOS**

Los depósitos de reserva elevados y los de bombeos irán colocados en sitios de fácil acceso y estarán asentados sobre vigas o pilares, de manera que posibiliten su inspección exteriormente, debiendo estar las paredes laterales, así como el fondo y techos de los tanques, separados de cualquier tipo de construcción o del terreno.

El fondo y las paredes del tanque deberán estar separados por una distancia no menor de 60 centímetros del nivel de piso o paredes del local en cada caso, y el techo del tanque

podrá estar a 30 centímetros de la cubierta del local, siempre que se asegure la accesibilidad a la boca de inspección.

En edificios colectivos, además, los depósitos de reserva de agua potable, equipos de bombeo, tuberías de bombeo y columnas principales de distribución irán colocados en locales de propiedad común y su conservación y mantenimiento correrán por y bajo la responsabilidad de los propietarios del edificio.

#### **Artículo 50º) DESAGOTE DE LOS TANQUES**

El desagote de los tanques se realizará libremente hacia el sistema de desagüe quedando expresamente prohibido que esta conexión sea rígida, debiendo interponerse una trampa de aire entre el elemento de desagüe y el elemento receptor.

En zonas con saneamiento del tipo separativo el desagüe de tanques no se podrá conectar a los desagües pluviales.

**Artículo 51º) DEPÓSITOS INTERMEDIARIOS EN INDUSTRIAS**

Ninguna máquina, caldera o aparato destinado a usos industriales se podrá servir directamente de la tubería o depósito de reserva de la instalación de agua potable. Tal finalidad solo podrá efectuarse por medio de depósitos especiales que se instalarán al efecto.

**Artículo 52º) TANQUES EXISTENTES**

En caso de tanques existentes a la fecha de promulgación de este decreto, que no cumplan con la norma UNIT 559-83 y en donde se comprueben deficiencias que puedan alterar las condiciones de potabilidad del agua, la Intendencia, a través de sus órganos competentes, podrá exigir la corrección de dichas deficiencias en todos aquellos aspectos que estime pertinentes.

**Artículo 53º) MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DEPÓSITOS**

Los depósitos de reserva y los tanques de bombeo deberán ser resistentes al empuje a soportar, no absorbentes, no adherentes, de superficie lisa de fácil limpieza y que cumplan la norma UNIT 559-83.

**Artículo 54º) LIMPIEZA DE LOS DEPÓSITOS**

Los propietarios estarán obligados a efectuar la limpieza periódica de los depósitos de reserva y de los tanques para bombeo. La Intendencia regulará a través de sus oficinas competentes la periodicidad de la limpieza y las penalidades en caso de incumplimiento.

**Artículo 55º) INSTALACIONES EXISTENTES EN EDIFICIOS**

Cuando se realicen las obras sanitarias de desagüe de un edificio y existan instalaciones para agua potable, se podrán conservar estas cañerías siempre que se sometan a las pruebas que se detallan en el capítulo respectivo, y se obtengan resultados satisfactorios. Cuando estas pruebas pusieran de manifiesto defectos, deberán corregirse, de acuerdo con lo estipulado en esta Ordenanza.

**Artículo 56º) INTERCONEXIÓN DE TUBERÍAS**

No se permite la interconexión entre sistemas con alimentación directa de la red pública y sistemas alimentados desde depósitos de reserva, a menos que la autoridad administrativa encargada de la distribución de agua así lo permita, para lo cual se deberá presentar la autorización correspondiente.

**Artículo 57º) EQUIPOS DE PRESIÓN**

**57.1.** Cuando en una vivienda unifamiliar se instale un equipo para dotar a la tubería de mayor presión que la de la red externa, éste deberá ser alimentado por un depósito de reserva que se instalará de acuerdo a las indicaciones establecidas en los artículos anteriores.

Además la instalación contará con las llaves de corte y válvulas adecuadas para poder sacar de servicio el sistema y poder dejar a la instalación con alimentación directa de la red externa de distribución.

Queda expresamente prohibida la instalación de un equipo de presión cuya alimentación esté realizada directamente de la red externa, o directamente de un ramal que abastezca a otras viviendas.

**57.2.** Cuando en viviendas colectivas se instale equipo de presión el mismo deberá cumplir los requisitos establecidos en el Artículo 57.1 y además, a juicio de la Intendencia, será exigible la instalación de un equipo de respaldo para el suministro de la energía necesaria para el funcionamiento del mismo.

Cuando la importancia del edificio así lo indique, la Intendencia exigirá la presentación de una justificación de la solución adoptada firmada por un profesional competente. Asimismo podrá exigir un seguimiento sobre un buen funcionamiento de este tipo de instalaciones.

**57.3.** En viviendas colectivas existentes, que cuenten con depósitos de reserva de alimentación de agua, queda prohibida la instalación de equipos de presión que abastezcan a algunas unidades y sea alimentado del depósito de reserva común. Para este fin deberá instalarse un depósito de alimentación para el equipo que será independiente del antes mencionado, el que cumplirá con lo prescrito en los numerales respectivos.

No regirá esta disposición cuando la alimentación sea para el total de las unidades, pero se deberá cumplir con lo que establece el Artículo 55.

**57.4.** El Servicio exigirá la presentación de documentación que asegure que los equipos de presión sean adecuados para la instalación a realizar (potencia, caudal erogado, altura de bombeo, etc.). La no presentación de la misma hará posible que la Intendencia no autorice la instalación del equipo mencionado.

**Artículo 58º) INSTALACIONES DE AGUA SIN RED EXTERNA (PÚBLICA O PRIVADA)**

El suministro de agua subterránea o de captación de agua superficial deberá ser construido, localizado y operado en forma adecuada para evitar cualquier tipo de contaminación posible.

#### **Artículo 59º) CONSTRUCCIONES DE ALJIBES**

**59.1.** Los aljibes podrán construirse de ladrillos, hormigón armado, bloques vibrados armados u otro material aceptado por la Intendencia y que esté de acuerdo a los requerimientos constructivos para este tipo de instalaciones.

Cuando las paredes sean de ladrillo éstos deberán ser nuevos y de primera calidad.

Cuando sean de hormigón armado o bloques vibrados armados deberán presentarse detalles gráficos donde se indiquen todas sus características, espesores y armaduras de paredes, bases, techos, etc.

Los espesores mínimos según los casos serán los indicados en el cuadro siguiente:

Material de paredes	Espesor mínimo (cms) *
Ladrillos de primera	30
Hormigón armado	10
Bloque vibrado armado	12

\* Estos espesores se refieren a paredes sin revocar

Los depósitos tendrán sus ángulos redondeados y sus superficies interiores revestidas con cualquier material o procedimiento constructivo (revoque) que asegure superficies lisas sin irregularidades e impermeable.

**59.2.** La extracción de agua de los aljibes deberá ser realizada en todos los casos sin excepción por medios mecánicos (bombas de extracción), y el suministro a la casa habitación se realizará desde un depósito de reserva instalado a tal fin.

#### **Artículo 60º) MANTENIMIENTO DE AZOTEAS Y CUBIERTAS**

Es obligación de los ocupantes de las viviendas o establecimientos mantener permanentemente cerradas las tapas de aljibes y conservar limpias las azoteas, cubiertas u otros elementos que sean origen de captación de agua y las envíen a los mismos.

#### **Artículo 61º) CEGAMIENTO DE ALJIBES**

Cuando un aljibe, en virtud de defectos constructivos, de malas condiciones de ubicación o mantenimiento no resulte apto para proporcionar agua potable, o sea un foco de insalubridad, se intimará al usuario su reparación o en su defecto su cegamiento, debiendo reubicarse su implantación hasta normalizar el suministro.

#### **Artículo 62º) SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE AGUA SUBTERRÁNEA**

Cuando no exista suministro de agua potable en el predio se podrá abrir o usar pozos manantiales para consumo doméstico. Se deberá solicitar autorización al organismo correspondiente. Esta autorización se otorgará con carácter condicional. Si el agua obtenida en estos pozos sometida a análisis en laboratorios oficiales no resultara potable, el pozo deberá cegarse de inmediato. Del mismo modo se procederá si se probara, mediante análisis, que las aguas se han contaminado después de la perforación del pozo.

#### **Artículo 63º) PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE PERMISO**

La solicitud para abrir o modificar pozos manantiales se hará por medio de una solicitud escrita ante el organismo competente, que establecerá los requisitos indispensables para el otorgamiento del mismo. Queda prohibido construir manantiales en las proximidades de todo punto que se considere potencialmente como foco de contaminación del suelo.

### **CAPITULO IX: SISTEMAS DE DESAGÜES**

#### **Artículo 64º) ALCANCE**

**64.1.** Lo que se establece en el presente capítulo y en su reglamentación, regirá para los materiales, accesorios y aparatos, proyectos, construcción e instalación de los sistemas de desagües de las instalaciones sanitarias internas.

Todo edificio en el que se emplacen artefactos sanitarios, y todos aquellos similares que posean cañerías de desagües, estarán obligados a cumplir con lo establecido en el Artículo 4º.

**64.2.** Los líquidos residuales provenientes del sistema de desagües que afecten las aguas superficiales o sub-superficiales, según se establezca en la reglamentación, no se podrán desaguar

en los cursos de agua o en el subsuelo si previamente no se efectúa el tratamiento correspondiente. Dicho tratamiento deberá ser aprobado por la oficina municipal competente y por el organismo a nivel nacional que correspondiere.

#### **Artículo 65º) DAÑOS EN LA RED**

Los líquidos residuales provenientes del sistema de desagües que puedan generar daños a la red pública de saneamiento, productos químicos, combustibles u otros agentes peligrosos, o que puedan generar depósitos en ella que puedan alterar el correcto funcionamiento de la mencionada red, deberán ser tratados adecuadamente antes del vertido en ella.

Lo anterior es válido para las redes internas de desagüe cualquiera sea su característica. En caso de integrarse líquidos a presión a las cañerías se deberán disponer los elementos de protección adecuados para que no se produzcan daños en éstas.

#### **Artículo 66º) PRUEBAS**

El sistema de desagües deberá someterse a las inspecciones y pruebas que establezca la reglamentación.

#### **Artículo 67º) SISTEMA DE LÍQUIDOS RESIDUALES NO DOMÉSTICOS**

Los procesos industriales que generen efluentes que puedan afectar a las canalizaciones de desagüe domésticas, deberán conducirse en forma completamente separada del sistema mencionado, y deberán tratarse adecuadamente antes de su incorporación al sistema general de desagües.

#### **Artículo 68º) MATERIALES**

Los materiales a utilizarse en el sistema de desagües domésticos deberán ser aprobados por la Comisión Asesora de Materiales para Instalaciones Sanitarias y cumplir con las especificaciones que establezca la reglamentación.

Los materiales a utilizarse en los desagües provenientes de procesos industriales deberán cumplir las especificaciones mencionadas y ser resistentes a la corrosión y degradación producidas por dichos efluentes.

#### **Artículo 69º) CONEXIONES ENTRE DESAGÜES NUEVOS Y EXISTENTES**

Los desagües existentes se podrán conectar a los nuevos, siempre que una inspección y prueba de los mismos aseguren una calidad por lo menos igual a la nueva instalación. En caso de que esto no se cumpla se deberá remover la instalación existente y sustituirla por una nueva.

En el caso inverso, de conectarse desagües nuevos con desagües existentes, será obligatorio efectuar una inspección y prueba de los mismos para asegurar que son capaces de recibir la nueva instalación.

En caso que se detecten deficiencias en la instalación existente por esta causa, se deberá proceder a la remoción de la misma y efectuar una instalación nueva.

#### **Artículo 70º) TRAZADO DE LA CAÑERÍA PRINCIPAL Y SUS RAMALES**

La cañería principal y todos sus ramales deberán constituir un conjunto lo más breve posible a cuyo efecto su trazado será siempre rectilíneo, tanto en planta como en perfil. Si el trazado en línea recta es imposible, en razón de la disposición del edificio, se adoptará el trazado en línea quebrada.

Las cañerías subterráneas en viviendas individuales se deberán colocar en los patios, sendas peatonales, corredores o lugares abiertos de los edificios, o en el exterior de los mismos. Sólo cuando no sea posible adoptar esta disposición, se permitirá el cruce bajo las habitaciones. En este caso las cañerías se deberán proteger de forma adecuada al emplazamiento donde se encuentren.

En el saneamiento interno de todo grupo de viviendas colectivas, las cañerías subterráneas del sistema de desagüe general deberán emplazarse en lugares de uso común (sin adjudicación de uso) de modo tal que sus puntos de inspección y acceso resulten permanentemente accesibles.

#### **Artículo 71º) CAÑERÍAS DE DESAGÜES Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE**

Las cañerías del sistema de desagüe cuyo emplazamiento sea horizontal y cercano a las tuberías de distribución de agua potable deberán estar separadas por una distancia no menor a un metro. Esta restricción no se aplica cuando la parte inferior de la tubería de distribución de agua se encuentre a más de 40 centímetros de la parte superior del punto más alto de las cañerías componentes del sistema de desagües.

#### **Artículo 72º) DISPOSICIONES DE LAS CAÑERÍAS VERTICALES DE DESAGÜE**

Las cañerías de desagüe vertical de aguas primarias, secundarias o pluviales no se podrán instalar, en ningún caso, en el interior de los muros medianeros.

Podrán colocarse cañerías verticales dentro de los muros separativos entre distintas unidades de propiedad horizontal siempre que los mismos se encuentren recubiertos de un material aislante acústico.

A vía de excepción las cañerías mencionadas podrán establecerse dentro de muros medianeros en los 15 centímetros propios, condicionado a que el destino de los locales no sea vivienda ni escritorio y que se forme una caja que albergue a la cañería vertical, debidamente revocada e impermeabilizada. Dicha cañería podrá quedar a la vista, o en su defecto se le colocará una tapa desmontable en toda su extensión.

#### **Artículo 73º) DISPOSICIONES DE LAS CAÑERÍAS HORIZONTALES DE DESAGÜE**

Las cañerías subterráneas de desagüe no se podrán colocar a menos de 50 centímetros de los muros medianeros.

#### **Artículo 74º) PENDIENTES DE LAS CAÑERÍAS**

La pendiente de la cañería principal o sus ramales, que conduzcan aguas primarias, no podrá ser mayor del 5%. La pendiente mínima para las cañerías principales o ramales que conduzcan aguas primarias se relacionará directamente con el diámetro de las mismas y se ajustará al siguiente cuadro:

DIAMETRO (mm.)	PENDIENTE (%)
hasta 110	2
De 125 a 160	1
200 o mayor	0.6

Cuando las cañerías que conducen aguas primarias o sus ramales sean de 110 mm de diámetro y se encuentren instaladas en entresijos la pendiente mínima será del 1.5%.

Las cañerías secundarias que conduzcan aguas secundarias o pluviales se podrán establecer con una pendiente mínima acorde con el siguiente cuadro:

DIAMETRO (mm.)	PENDIENTE (%)
hasta 110	1
De 125 a 160	0.8
200 o mayor	0.5

Podrán admitirse pendientes menores a las indicadas siempre que se acompañe la solicitud con un cálculo hidráulico efectuado por un técnico universitario con competencia y perfil en el cálculo hidráulico, siendo el valor mínimo de la tensión tractil de 1 Pa.

#### **Artículo 75º) EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES DE LOS EDIFICIOS Y LOS TERRENOS UBICADOS EN ZONAS CON AL CANTARILLADO DE SISTEMA SEPARATIVO O SIN ALCANTARILLADO.**

Queda absolutamente prohibido evacuar aguas pluviales en los sistemas de desagües de los edificios ubicados en las zonas con saneamiento público del tipo separativo. Los propietarios de edificios y/o técnicos ejecutantes de la obra que infrinjan esta disposición serán pasibles de sanción.

Los desagües pluviales de los edificios situados en las zonas mencionadas se harán por cañerías completamente independientes de las cañerías para aguas primarias y secundarias.

Dentro del predio para conducir las aguas pluviales podrán utilizarse canaletas o canales abiertos que deberán ser entubados a partir del límite de la línea de propiedad, hasta el cordón de la vereda, cordón cuneta, cuneta o colector pluvial, evacuando directamente a la calzada por debajo del nivel de la acera en los dos primeros casos indicados.

Las referidas canaletas podrán ser de hormigón, de mampostería de ladrillos, de mampostería de piedra, u otro material autorizado, y podrán disponerse en los terrenos, jardines y espacios descubiertos de los edificios. Deberán contar con una cubierta (tapa) que admita sobre ella tránsito peatonal o vehicular según el caso.

**Artículo 76º) EXCEPCIONES POR DESAGÜE DE PLUVIALES EN TERRENOS**

Cuando los terrenos posean áreas permeables importantes, la oficina competente podrá autorizar como excepción la no evacuación total de pluviales del predio.

El propietario del bien será responsable por los perjuicios que esta excepción pudiera ocasionar a terceros. En este caso deberá efectuar las obras necesarias para la evacuación de pluviales y eliminar los perjuicios ocasionados.

En los predios ubicados en zonas rurales no será necesaria la solicitud de excepción, aunque ello no exime al propietario de efectuar obras de desagüe pluvial en caso de afectaciones a terceros.

**Artículo 77º) UTILIZACIÓN DE CAÑOS Y PIEZAS SANITARIAS PARA DISTINTOS TIPOS DE DESAGÜES.**

En los edificios ubicados en zonas dotadas con saneamiento del tipo unitario los edificios podrán utilizar las mismas cañerías horizontales y verticales de desagüe para evacuar las aguas primarias, secundarias y pluviales.

**Artículo 78º) CÁMARAS DE INSPECCIÓN Y LIMPIEZA**

En todos los puntos en que una cañería subterránea cambie de dirección o empalme con otra u otras cañerías deberá asegurarse la accesibilidad a ese punto ya sea en el propio punto de empalme o a través de otros puntos de inspección, que deberán ser del tipo autorizados por la oficina competente y siempre que los materiales utilizados sean los aprobados por ella.

De utilizarse cámaras de inspección y limpieza su profundidad mínima será de 30 centímetros.

Estos puntos de inspección o cámaras serán impermeables a los líquidos y a los gases, su cierre será hermético y efectuados con materiales apropiados que permitan remover los puntos de acceso en cualquier momento y sin deterioro del mismo.

**Artículo 79º) UBICACIÓN DE LAS CÁMARAS O PUNTOS DE INSPECCIÓN**

Los puntos de acceso, cámaras de inspección o puntos de inspección de cañerías que conducen aguas primarias se ubicarán preferentemente en los patios, corredores, sendas peatonales, lugares abiertos, etc.. No se permitirá ubicar los mismos en locales tales como dormitorio, estar o cocina. Esta restricción no se aplica a los desagües secundarios o pluviales. En estos casos se podrán colocar puntos de inspección en locales secundarios o en cocinas.

**Artículo 80º) PILETAS DE PATIO Y BOCAS DE DESAGÜE**

Las bocas de desagüe y piletas de patio se utilizarán para recibir desagües del tipo secundarios y pluviales. Cuando estos desagües se conecten con desagües primarios necesariamente se deberá colocar una pileta de patio.

**Artículo 81º) EMPLEO DE LOS DESAGÜES DE PISO**

Será obligatorio colocar desagües de piso en todos los locales en los cuales se instalen inodoros, mingitorios, lavatorios, duchas o bañeras y similares.

La colocación de desagües de piso en otros locales de pavimento impermeable será optativa.

En los patios o fondos descubiertos con pavimentos impermeables se establecerán desagües de piso con tapa abierta o rejilla de tamaño adecuado. Cuando el pavimento sea del tipo balasto o pueda contener elementos sueltos pasibles de ser arrastrados por la lluvia, se instalará además un dispositivo especial de decantación para recoger los sólidos arrastrados por ella.

**Artículo 82º) BOCAS DE ADMISIÓN DE AGUAS PLUVIALES DE LAS AZOTEAS Y CUBIERTAS**

Las bocas de admisión de aguas pluviales (embudos), dispuestas en las azoteas, terrazas y en los canalones de las cubiertas, serán de materiales autorizados que aseguren estanqueidad de la unión con los elementos estructurales. Además deberán estar protegidos contra la entrada de elementos extraños con dispositivos calados.

**Artículo 83º) ENSANCHE DE VÍAS PÚBLICAS**

En el caso de vías que poseen ensanche proyectado, el interceptor hidráulico de gases o sifón desconector deberá colocarse desde la línea de ensanche hacia el interior del predio y se construirá una cámara de conexión (sin sifón) que quedará ubicada desde la línea de límite de predio actual hacia la línea de ensanche.

#### **Artículo 84º) UNIONES DE CAÑOS CON ARTEFACTOS**

Los apoyos y las uniones de los aparatos sanitarios con las cañerías deberán hacerse de modo que éstos puedan retirarse con facilidad. A este fin se emplearán dispositivos de unión y de apoyo como ser: arandelas ajustables de materiales adecuados e inalterables, pernos y tornillos inoxidables, masillas plásticas fáciles de extraer, etc..

Dado que el inodoro pedestal es un punto de inspección de la instalación su apoyo se realizará utilizando especialmente los dispositivos indicados en el párrafo anterior o aquellos elementos que sugiera el fabricante de los mismos.

#### **Artículo 85º) CAÑERÍAS SUSPENDIDAS**

Las cañerías suspendidas de cualquier material autorizado se sostendrán con abrazaderas metálicas u otros soportes.

#### **Artículo 86º) LAVADO DE INODOROS Y MINGITORIOS**

Los inodoros y mingitorios estarán provistos de un tanque de limpieza o de una válvula de descarga de agua de capacidad acorde al artefacto a ser instalado, y que garantice la limpieza total del mismo. Además la descarga deberá asegurar la reposición del sello hidráulico del artefacto a limpiar. Todo mingitorio dispondrá de un medio de lavado que asegure su limpieza permanente, conseguido por la descarga de agua de un depósito o válvula que garantice la limpieza mencionada.

#### **Artículo 87º) UBICACIÓN DE TANQUES DE LIMPIEZA O VÁLVULAS DE DESCARGA**

En ningún caso se podrán instalar tanques o válvulas de limpieza de inodoros u otros artefactos, en el interior de los muros medianeros, o en muros separativos entre unidades de vivienda diferentes.

#### **Artículo 88º) CONSERVACIÓN DE CAÑERÍAS A LA INTEMPERIE**

Toda cañería y sus accesorios de unión que se instalen a la intemperie deberán protegerse adecuadamente cuando la acción de los agentes atmosféricos pueda dañarlos a corto o largo plazo.

En la misma forma los marcos y las tapas de las cámaras de inspección, piletas de patio, bocas de desagüe, rejillas de piso, etc., deberán ser de materiales inalterables o se deberán proteger de forma de asegurar su conservación a largo plazo.

#### **Artículo 89º) DESAGÜES AL SISTEMA INTERNO DE EVACUACIÓN POR INTERMEDIO DE BOMBAS**

Los desagües de los locales o terrenos que no puedan ser evacuados por gravedad al sistema de desagües, se deberán hacer mediante la utilización de bombas u otros dispositivos apropiados.

En estos casos será obligatoria la instalación de doble equipo de elevación de líquidos y del tipo adecuado para el líquido a bombear.

Las aguas se recibirán previamente en un depósito de análogas condiciones que un depósito fijo impermeable, ventilado adecuadamente y de una capacidad acorde a los volúmenes a evacuar y de forma tal que no se genere septicidad en los líquidos almacenados.

#### **Artículo 90º) DESAGÜES AL SISTEMA PÚBLICO DE SANEAMIENTO POR INTERMEDIO DE BOMBAS**

No será permitido desaguar en forma directa por medio de bombeo, desde el depósito, hacia la red pública de saneamiento que exista frente al padrón. Se deberá interponer entre la descarga de la tubería de impulsión y la conexión una cámara u otro elemento aprobado a fin de evitar posibles daños al colector público.

### **CAPITULO X: VENTILACIONES**

#### **Artículo 91º) ALCANCE**

Lo que se establece en el presente capítulo y en su reglamentación, regirá a los materiales, accesorios y aparatos, proyectos, construcción e

instalación de los sistemas de ventilaciones de las instalaciones sanitarias internas.

**Artículo 92º) PROTECCIÓN DE LOS SIFONES**

Las instalaciones de desagüe deberán estar provistas de un sistema de ventilación de las tuberías que permitan el ingreso y la salida de aire de forma que el sello hidráulico de cualquier artefacto sanitario instalado no esté sometido a presiones diferenciales que propicien el desifonaje.

**Artículo 93º) UTILIZACIÓN DEL SISTEMA**

El sistema de ventilación de las instalaciones sanitarias no se podrá dedicar a otros usos que no sean los requeridos por la instalación sanitaria.

Asimismo la ventilación de sistemas de desagües que conduzcan desagües provenientes de residuos químicos deberá ventilarse en forma separada al de las instalaciones domésticas.

La ventilación de los locales por higiene no formará parte de la ventilación de cañerías sanitarias.

**Artículo 94º) VENTILACIÓN DE LAS CONEXIONES**

Las instalaciones sanitarias internas poseerán un tubo de ventilación para el colector público, de 100 milímetros de diámetro como mínimo, que se empalmará con la conexión externa fuera del sifón desconector, en caso de corresponder

**Artículo 95º) VENTILACIÓN DE LA CAÑERÍA PRINCIPAL**

La instalación sanitaria deberá contar con un ingreso de aire por el punto más bajo y con una salida libre a la atmósfera por su punto más elevado.

El diámetro mínimo tanto del tubo de ingreso de aire como el de evacuación será de 100 milímetros.

**Artículo 96º) EMPALME DE CAÑERÍAS DE VENTILACIÓN**

Toda cañería de ventilación podrá unirse a otra cañería de ventilación, siempre que esta última fuera del mismo o mayor diámetro y conduzca gases provenientes de la misma clase de desagües.

**Artículo 97º) ALTURAS DE CAÑERÍAS DE VENTILACIÓN**

Todos los caños de ventilación se deberán prolongar hasta pasar los techos del edificio y deberán tener una altura suficiente para que los gases evacuados no puedan generar molestias a dependencia alguna de la finca o molestias a fincas linderas.

La oficina competente podrá obligar, en todo momento, a colocar los caños de ventilación en las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

Los caños de ventilación estarán dotados en su extremo superior de un sombrerete de forma y materiales adecuados para facilitar la evacuación de los gases. Este sombrerete deberá estar adherido al tubo de ventilación en forma adecuada al material con que esté constituido el caño y el sombrerete.

**Artículo 98º) ALTURAS MÍNIMAS DE TUBOS DE VENTILACIÓN**

Cuando el caño de ventilación se encuentre sobre azotea transitable o adyacente a una terraza transitable de una vivienda lindera, deberá tener una altura no menor de 2.50 metros.

Cuando se empleen caños de desagüe de aguas pluviales no se exigirá la ventilación. Si se conecta a ésta desagües secundarios será obligatorio ventilar la columna de acuerdo a lo establecido en los artículos anteriores.

En los demás casos el caño se deberá prolongar 50 centímetros sobre los pretilos que puedan existir.

**Artículo 99º) APROVECHAMIENTO DE CAÑOS DE DESAGÜE VERTICALES PARA VENTILACIÓN**

Los caños de desagüe verticales que conduzcan aguas primarias, secundarias o pluviales, se podrán utilizar para ventilación, en cuyo caso los que desagüen aguas primarias se prolongarán por sobre los techos de los edificios como los caños destinados exclusivamente para ventilación.

**CAPITULO XI: INSPECCIONES PRUEBAS Y MANTENIMIENTO**

**Artículo 100º) FISCALIZACIÓN DE LAS OBRAS SANITARIAS**

La ejecución de las obras sanitarias se fiscalizará por la oficina municipal correspondiente, y de acuerdo con lo prescrito en la presente Ordenanza y su Reglamentación.

**Artículo 101º) EQUIPOS DE CONTROL EN LAS OBRAS**

El técnico responsable de la ejecución de las instalaciones sanitarias deberá proveer de los equipos, aparatos y útiles necesarios para poder practicar en forma correcta las inspecciones.



#### **Artículo 102º) INSPECCIONES PARA LAS OBRAS SANITARIAS**

En toda obra sanitaria se practicarán inspecciones de las instalaciones en rústico (cañerías descubiertas) y de las instalaciones terminadas. El número de inspecciones a efectuar estará de acuerdo a la envergadura de las obras y a las exigencias que plantee la Oficina competente.

Ninguna instalación o parte de ella podrá ser cubierta si no se efectuó y aprobó la inspección y prueba correspondiente de la misma.

Si al momento de la inspección las instalaciones se encuentran tapadas, la inspección será rechazada, siendo pasible el ejecutante de las obras de la sanción que se establezca. Asimismo la oficina competente podrá exigir que se descubra la instalación o parte de ella y que se practiquen las pruebas necesarias en las mismas.

#### **Artículo 103º) PRUEBAS HIDRÁULICAS DE CAÑERÍAS DE DESAGÜE Y VENTILACIÓN**

Luego de instaladas las cañerías de desagües tanto horizontales como verticales así como las cañerías de ventilación correspondientes y sus elementos de soporte, serán sometidas a una prueba hidráulica con el fin de verificar la estanqueidad de las uniones de tuberías y sus accesorios.

La prueba hidráulica a someter a toda instalación o parte de ella se realizará a una presión de 2 metros de columna de agua como mínimo, debiendo contar la instalación con los elementos de cierre adecuados para la realización de la prueba.

Si se detectan pérdidas en la instalación en cualquier punto, se rechazará la inspección y se deberán corregir las mismas, debiéndose solicitar nuevamente la inspección de las instalaciones o partes rechazadas.

#### **Artículo 104º) PRUEBA DE LAS TUBERÍAS DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA**

Las tuberías de distribución de agua potable fría y caliente, tanto directa como derivada se someterán a una prueba hidráulica a una presión mínima de 7 bars.

Al realizar la prueba e inspección, las tuberías deberán estar sujetas con elementos adecuados y posicionadas en los elementos definitivos de contención, debiendo ser visibles en toda su extensión tanto las tuberías como los accesorios de unión.

En caso que la prueba arroje perdidas, la inspección será rechazada, debiéndose corregir las mismas y solicitar nueva inspección de las instalaciones o partes de ellas rechazadas.

No se admitirá que la elevación de presión que se indica en el párrafo anterior se efectúe con el ingreso de aire u otro gas comprimido.

#### **Artículo 105º) INSPECCIÓN DE POZOS FIJOS IMPERMEABLES Y CÁMARAS SÉPTICAS.**

Los responsables de la ejecución de las instalaciones sanitarias estarán obligados a solicitar en la oficina competente, la inspección de ejecución.

#### **Artículo 106º) INSPECCIÓN FINAL**

Aprobadas todas las inspecciones parciales y terminadas las obras sanitarias se practicará una Inspección Técnica Final de las instalaciones, a fin de controlar el estado de las mismas, comprobar el buen funcionamiento de los artefactos que se hubieren instalado y demás obras complementarias.

#### **Artículo 107º) CERTIFICADO DE HABILITACIÓN FINAL DE OBRAS**

Una vez que se hubieren cumplido por parte del interesado con la inspección técnica final de obra y que se haya presentado la documentación que establezca la oficina competente en la Reglamentación respectiva, se otorgará al propietario un Certificado de Habilitación Final de las instalaciones sanitarias, documento este que será el único válido para todos los fines legales que se establezcan.

#### **Artículo 108º) PRESENCIA DEL INSTALADOR AL EFECTUAR INSPECCIONES**

Toda inspección parcial o final técnica deberá ser atendida en la obra por el técnico responsable o persona delegada competente.

El no cumplimiento de lo anterior dará lugar al rechazo de la inspección.

#### **Artículo 109º) OMISIÓN DE SOLICITAR INSPECCIONES – SANCIÓN**

Todo técnico responsable de la ejecución de la obra que omitiera solicitar inspecciones parciales o finales, será sancionado.

De comprobarse reiteraciones en la omisión de solicitar inspecciones en las condiciones que se establecen en los artículos anteriores, la Oficina podrá suspender a los infractores.

#### **Artículo 110º) SOLICITUDES DE INSPECCIÓN PARA OBRAS NO TERMINADAS**

Toda vez que se solicite una inspección en las obras sanitarias internas y al concurrirse a realizarla se compruebe que la obra no se encuentra en condiciones por falta de los elementos indicados o no se hayan acondicionado las obras para someterlas a las pruebas requeridas, el técnico ejecutante de las instalaciones incurrirá en infracción sujeto a sanción.

#### **Artículo 111º) ACCESO DEL PERSONAL DE INSPECCIÓN A LAS FINCAS**

La solicitud de inspección de las obras sanitarias internas implica autorizar el acceso a las fincas con el fin de inspeccionarlas, o para controlar su funcionamiento, por parte de los inspectores designados por la oficina competente. En tales circunstancias sus propietarios, inquilinos, ejecutantes de las mencionadas obras o técnicos, quedan obligados a permitir y facilitar el desempeño del cometido de los inspectores mencionados.

En caso de oponerse resistencia a la inspección se aplicarán las multas que correspondieren.

Cuando existan fundadas razones de salubridad pública o de interés general los inspectores en cumplimiento de su función podrán solicitar por intermedio de la Oficina competente, la correspondiente orden de allanamiento y el auxilio de la fuerza pública.

Los funcionarios referidos estarán provistos de identificación que acredite su condición de tal la que deberá ser exhibida al propietario, inquilino, ejecutante de las obras sanitarias o técnicos previo a la realización de la inspección.

#### **Artículo 112º) RESPONSABILIDADES EN EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS INTERNAS**

La aprobación de las obras sanitarias internas no quita responsabilidad al propietario, ni la hace recaer sobre la Intendencia.

Si en la inspección se detecta que las obras ejecutadas no se ajustan a las ordenanzas vigentes, así como si el Permiso de Instalaciones Sanitarias Internas no fue autorizado en forma correcta, el propietario deberá realizar aquellas modificaciones que lleven a la instalación a condiciones reglamentarias no recayendo responsabilidad sobre la oficina competente.

#### **Artículo 113º) OBLIGACIÓN DE MANTENER ÍNTEGRAMENTE LAS INSTALACIONES SANITARIAS**

Después de ejecutadas y aprobadas con el certificado habilitante las obras sanitarias internas estas deberán ser conservadas íntegramente por los propietarios. Toda alteración, retiro o modificación, en el trazado o diseño de cualquier parte de la instalación sanitaria deberá contar con la autorización municipal previa correspondiente.

#### **Artículo 114º) OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LAS INSTALACIONES EN BUEN ESTADO DE FUNCIONAMIENTO Y LIMPIEZA**

Los propietarios o usuarios de toda finca deberán mantener las instalaciones de distribución de agua potable y de desagües en buen estado de conservación, funcionamiento y limpieza, en todos los elementos de las mismas, como canalizaciones, aparatos, ventilaciones y demás partes complementarias.

#### **Artículo 115º) OBLIGACIÓN DE PROCEDER CON URGENCIA A LA DESOBSTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES**

En los casos de denuncia de mal funcionamiento, obstrucción de las cañerías, de los aparatos, de filtraciones, de depósitos de aguas insalubres, u otra causa potencial de infección grave, la oficina competente ordenará su reconocimiento por el personal de inspectores, y si resultara cierta la denuncia, se intimará al propietario o al usuario, bajo apercibimiento de sanciones, al arreglo o desobstrucción de las instalaciones defectuosas en forma inmediata.

Si el propietario o inquilino no acatara la intimación sin perjuicio de la penalidad establecida, la Administración podrá efectuar la compostura o desobstrucción con cargo al propietario o usuario, según los casos.

#### **Artículo 116º) POLICÍA DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS EN FUNCIONAMIENTO**

La oficina competente podrá efectuar inspecciones periódicas de las instalaciones sanitarias internas de salubridad en funcionamiento, cuando lo considere conveniente o lo juzgue oportuno, así como en toda otra situación en que la misma se releven perjuicios a terceros con el fin de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores.

### **CAPITULO XII: INSTALACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **Artículo 117º) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES SUBTERRÁNEOS**

En el saneamiento interno de todo grupo de viviendas colectivas, las cañerías subterráneas del sistema de desagüe general deberán emplazarse en lugares de uso común (sin adjudicación de uso) de modo tal que sus puntos de inspección y acceso resulten permanentemente accesibles.

Las instalaciones sanitarias de desagüe horizontal de uso común podrán ubicarse dentro de espacios de propiedad individual siempre que sus puntos de inspección se encuentren en locales de uso común (sin adjudicación de uso) perfecta y fácilmente accesibles.

#### **Artículo 118º) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES VERTICALES**

Las cañerías verticales (columnas de desagüe y ventilación) podrán atravesar unidades de propiedad privada.

Las primeras de ellas deberán permitir su inspección desde sus dos extremos en lugares de propiedad común (sin adjudicación de uso) y además contar con un punto de inspección en cada planta, el que podrá ubicarse en propiedad individual.

Asimismo las columnas deberán alojarse en ductos, no incluidos en muros, de dimensiones adecuadas, que desvinculen a las mismas del material con el cual esté conformado el ducto.

#### **Artículo 119º) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES SUSPENDIDOS**

Las instalaciones sanitarias de desagüe horizontales de una unidad de propiedad individual podrán suspenderse bajo la losa correspondiente a ese nivel, por los espacios destinados a cocinas, baños o locales secundarios, de la unidad del piso inferior. Ambas instalaciones sanitarias, solo podrán ser de los materiales aprobados por la Intendencia y deberán quedar ocultas a través de un cielorraso de fácil remoción, que permita realizar los trabajos de reparación o sustitución necesarios.

Las instalaciones sanitarias así descritas deberán ser acondicionadas de forma tal que aseguren una solución acústica adecuada.

Cuando la instalación sanitaria horizontal se ubique en la forma establecida en este artículo, la altura de los locales por donde se desarrolla la misma, no podrá reducirse a una altura menor a dos metros con quince centímetros al cielorraso.

Cuando se opte por este tipo de solución la unión de las cañerías de desagüe deberá resolverse con elementos que permitan la dilatación libre y segura de las cañerías.

#### **Artículo 120º) INSTALACIONES SANITARIAS DE DESAGÜES EN GARAJES**

Las instalaciones sanitarias de desagües comunes, podrán pasar por unidades de propiedad individual destinadas a garajes y se colocaran de forma que la altura libre sea igual o superior a los dos metros cuando exista circulación peatonal o vehicular en esa zona. Deberán poseer puntos de inspección que se hallen en locales o ductos de uso común, perfecta y fácilmente accesibles.

En todos los casos previstos en el presente capítulo, la responsabilidad y todos los efectos legales en cuanto al funcionamiento del sistema de instalación y en particular en lo referente a molestias que el mismo pueda causar a los copropietarios, será exclusivamente del proyectista y/o empresa ejecutora de la edificación, en acuerdo con la legislación aplicable.

### **CAPITULO XIII: INGRESOS MUNICIPALES, SANCIONES Y MULTAS**

#### **Artículo 121º) INGRESOS MUNICIPALES POR PERMISOS Y ACTUACIONES DE INSTALACION SANITARIA**

**12.1 TASAS.** La gestión del permiso de construcción se realiza mediante la presentación de dos expedientes, uno de Arquitectura y otro de Instalaciones Sanitarias, pero las Tasas de edificación se abonarán en una única liquidación al iniciarse el trámite.

Por cada gestión de demolición, reforma, regularización, ampliación u obra nueva se aplicará una alícuota del 4% (cuatro por ciento) sobre el monto imponible, calculado de acuerdo a lo previsto en el TONE (DECRETO 3718)

**12.2 REGULARIZACIÓN DE SANITARIA.** Cuando se trate de regularizaciones exclusivamente de obras sanitarias, se cobrará por cada baño, cocina o servicio higiénico que se incorpore o modifique, el equivalente al ficto de un metro cuadrado de construcción de la categoría que corresponda a la vivienda o local.

#### **Artículo 122º) SANCIONES Y MULTAS A PROPIETARIOS Y TÉCNICOS RESPONSABLES**

##### **122.1 MULTAS**

**A PROPIETARIOS.** El incumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza y su reglamentación, dará motivo a la aplicación de sanciones a los propietarios, equivalentes a recargos de tasas que podrán ser de hasta 10 veces el monto de las mismas según la gravedad de las infracciones.

#### A TECNICOS RESPONSABLES.

a) Las omisiones, infracciones o falsas declaraciones juradas de los técnicos e instaladores, podrán ser sancionadas con recargos equivalentes de hasta diez veces las tasas de construcción y con suspensión temporal de su actuación en el Municipio de hasta tres años según la gravedad de la falta, la que se anotará a sus efectos en los registros correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que correspondan.-

b) Regularizaciones de instalaciones sanitarias o cañerías tapadas sin haber solicitado las inspecciones parciales correspondientes: se aplicarán dos veces y media las tasas por cada cocina, baño, o unidad sanitaria constituida por dos o más aparatos.

En caso de que la unidad esté conformada por un solo aparato (Ej. Una ducha, un lavacopa, un lavarropa, etc.) el recargo será de una vez las tasas.

Los recargos se aplicarán sobre las tasas calculadas de acuerdo a lo establecido para regularizaciones de sanitaria.

**122.2 SANCIONES.** Los Técnicos y los instaladores sanitarios responsables omisos son pasibles de "observaciones", amonestaciones y suspensiones de los registros Municipales de acuerdo a la gravedad y/o reiteración de las omisiones detectadas.

**OBSERVACIONES.** Cuando el técnico instalador incurra en omisiones de índole técnica, de procedimiento, trámite o ejecución, sin constituir perjuicios a la administración o a terceros, será pasible de "observaciones", las que podrán acumular en tres oportunidades.

**AMONESTACIÓN.** La reiteración de observaciones en más de tres oportunidades o una falta que por su gravedad no puede ser calificada como observación, dará lugar a una "amonestación".

**SUSPENSIÓN.** Cuando el técnico o el instalador sanitario responsable a juicio de las oficinas técnicas competentes, incurra en falta grave, o en reiteración de observaciones o amonestaciones o se verifique que actuó de mala fe, será pasible de suspensión de los Registros Municipales, por períodos comprendidos entre los tres meses y tres años.

La reiteración de suspensiones dará lugar a la eliminación de dicho registro.

Se tomarán como faltas reiteradas a estos efectos, las observaciones y amonestaciones acumuladas en una misma gestión o en distintos trámites.

### **CAPITULO XIV: CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Artículo 123º) DEFINICIONES**

A los efectos de la aplicación e interpretación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:

**Accesibilidad:** se entiende por accesible aquella parte de la instalación que permite el acceso a ella sin dañar ninguna parte de la construcción, pudiendo requerir que sean removidas puertas, paneles o similares mediante el uso de herramientas adecuadas.

Se entiende por rápidamente accesible aquella parte de la instalación para cuyo acceso no es necesario el uso de herramientas.

**Aprobado:** termino utilizado para referirse a todo elemento o disposición aceptado por la autoridad competente en la materia.

**Agua componente:** es el agua proveniente de los desagües de piscinas, los desagotes totales, parciales y los lavados de filtro.

**Agua consumible:** es el agua que sin un tratamiento previo, puede ser destinada a beber, lavar comestibles e higienizar.

**Agua potable:** es el agua libre de impurezas que puedan causar enfermedad o daño de algún tipo directo o acumulativo y que sus características bacteriológicas u químicas están conformes a lo que establece la autoridad competente en la materia.

**Aguas primarias:** son aquellas provenientes del desagüe de artefactos sanitarios como inodoros, vertederos, mingitorios o tazas turcas.

**Aguas secundarias:** son aquellas provenientes del desecho en artefactos sanitarios como bidets, ducheros, bañeras, lava vajillas, lavarropas, piletas de cocina y similares.

**Aguas pluviales:** son aquellas provenientes de la precipitación pluvial directa o del escurrimiento de aguas de lluvia.

**Aguas residuales:** el conjunto de aguas primarias y secundarias.

**Aqua sub-superficial:** agua subterránea que ocupa la zona de saturación, ya sea confinada o libre.

**Artefacto de combinación:** un artefacto que combina una pileta común con pileta de lavar o dos o más piletas de cocina en una sola unidad.

**Artefacto sanitario:** Es el receptáculo o pieza conectada temporaria o permanentemente a las instalaciones sanitarias de distribución de agua del edificio, demanda suministro de agua y conexión de descarga de agua usada o agua residual, directa o indirectamente en el sistema de desagües del edificio.

**Batería de artefactos:** cualquier grupo de dos o mas artefactos sanitarios de características similares y adyacentes que descargan en una cañería horizontal común.

**Boca de desagüe:** elemento receptor de desagües secundarios o pluviales, cuya salida se conecta a otra boca de desagüe o a pileta de patio u otra disposición final diferente a aquellas de artefactos primarios.

**Bomba de agua potable:** aquel equipo mecánico instalado en forma permanente que permite elevar agua potable desde un nivel a otro diferente, tomando el líquido desde un depósito adecuado.

**Bomba de agua residual:** aquel o aquellos equipos mecánicos instalados en forma permanente, ya sea dentro o fuera de un pozo y que permiten extraer el líquido residual del mismo

**Caja Sifonada:** elemento receptor de desagües secundarios o pluviales cuya salida se conecta a cañerías primarias o cámaras de inspección, a través de un sifón incorporado a la pieza. Esta pieza usualmente se coloca en entresijos.

**Cámara de inspección:** abertura de dimensiones tales que permite el ingreso de una persona para desobstrucción o mantenimiento de las cañerías de desagüe.

**Cañerías o caños:** términos utilizados preferentemente para aquellas canalizaciones que conduzcan fluidos y trabajen a presión atmosférica (por gravedad).

**Cañería principal:** es la parte del sistema de desagües mas baja que recibe la descarga de otras cañerías de desagües de aguas residuales y pluviales, dentro de los límites del predio, y los conduce hacia el sifón desconector.

**Cañería horizontal:** cualquier cañería o accesorio que forme un ángulo menor a 45 grados respecto a la horizontal.

**Cañería vertical:** cualquier cañería o accesorio que forme un ángulo de 45 grados o mayor con la horizontal.

**Certificación de tercera parte:** certificación obtenida por un fabricante de materiales en función del desempeño y características de un producto o material establecido en normas relativas al mismo y otorgada por un organismo certificador.

**Cisterna:** tanque de acumulación de agua diseñado con válvulas o elementos que proveen una descarga de limpieza del artefacto al que están conectadas.

**Columna:** (sistema de desagües): término general usado para cualquier línea vertical, incluyendo desvíos, de desagües primarios, secundarios, pluviales o ventilación.

**Columna de abastecimiento:** Tubería de suministro de agua que se extiende en forma vertical en uno o más pisos para llevar agua a ramales o a un grupo de artefactos sanitarios.

**Columna de ventilación:** Cañería vertical instalada para proporcionar circulación de aire hacia o desde el sistema de desagües y se extiende a través de uno o más pisos del edificio.

**Columna de desifonaje o alivio:** cañería auxiliar de ventilación que permite la circulación de aire en o entre sistemas de desagües y sistemas de ventilación, protegiendo el sello hidráulico instalado.

**Conexión indirecta (sistema de desagües):** es aquella por la cual se introduce el desagüe de un artefacto o similar dentro del sistema de desagües interponiendo una trampa de aire, no permitiendo el vínculo entre los dos sistemas

**Depósito fijo impermeable o depósito sanitario (pozo negro):** unidad capaz de recibir el sistema de desagüe de un edificio y acumular totalmente su contenido durante un tiempo dado, siendo necesaria la remoción del contenido mencionado en forma periódica.

**Depósito de reserva de agua (en general):** elemento cerrado que permite el ingreso de agua y la acumulación de la misma para ser utilizada en cualquier sistema de distribución de agua interno.

**Depósito de reserva de agua potable (superior o inferior):** dispositivo con elementos de cierre que aseguran la hermeticidad y que permiten el ingreso de agua y la acumulación de la misma para ser utilizada en cualquier sistema de distribución de agua sin alterar la potabilidad.

**Desagües especiales:** son aquellos que requieren un tratamiento especial antes de ser introducidos en el sistema de desagües.

**Desagües primarios:** son aquellas canalizaciones que conducen aguas primarias.

**Desagües secundarios:** son aquellas canalizaciones que conducen aguas secundarias.

**Desagües pluviales:** son aquellas canalizaciones que conducen aguas pluviales.

**Desagües domésticos:** son aquellos provenientes del desuso del agua potable que fue utilizada en procesos o actividades humanas.

**Desagües industriales:** son aquellos provenientes del desuso del agua, potable o no, que fue utilizada en procesos o actividades industriales o comerciales.

**Desvío vertical (sistema de desagües):** es una combinación de codos o curvas que saca una sección de su línea vertical llevándola a otra paralela a ella.

**Distribución directa:** aquella distribución de agua potable proveniente de la red pública sin interposición de ningún elemento (deposito de reserva, bomba, etc.).

**Distribución derivada:** aquella distribución de agua potable proveniente de deposito de reserva elevado, inferior, bombeo, etc.

**Efluente Decantado:** liquido residual del tipo doméstico del cual se han removido mediante procesos físicos adecuados los elementos sólidos presentes en él.

**Equipo de presión:** conjunto formado por una o más bombas, tanques de presión, etc. que tomando agua desde un depósito de reserva, permite aumentar la presión sobre el sistema de distribución de agua potable.

**Fosa séptica o cámara séptica:** unidad impermeable capaz de recibir la descarga del sistema de desagües, diseñado y construido de forma de separar los sólidos de los líquidos permitiendo la descarga de líquidos hacia otro punto de disposición. Los sólidos acumulados deben ser removidos periódicamente.

**Grifo o grifería:** se entiende por ello a una válvula o válvulas terminales del sistema de distribución de agua que permite retener o sacar agua del sistema.

**Instalación accesible o rápidamente accesible:** (ver accesibilidad) es aquella que cuenta con elementos necesarios (puntos de inspección, etc.) cuya ubicación permite introducir en la misma rápida o fácilmente elementos de desobstrucción.

**Instalación Sanitaria:** conjunto de elementos de distribución de agua potable o desagües que son utilizados en un edificio o espacio físico acondicionado.

**Interceptor o Decantador:** es un elemento diseñado e instalado para retener y remover por medios manuales o mecánicos, elementos inconvenientes en un líquido residual, permitiendo que el mismo desagüe en el sistema general.

**Junta mecánica:** conexión entre cañerías o tuberías y accesorios que no es roscable, soldable ni cementada, en la cual se debe aplicar un esfuerzo de compresión en dirección de la generatriz central de las tuberías y accesorios para lograr el acople.

**Junta de expansión:** accesorio utilizado para proveer una expansión o contracción del sistema de tuberías o cañerías sometidas a cambios rápidos de temperatura o esfuerzos importantes.

**Junta flexible:** cualquier junta entre tuberías o cañerías que permite a uno de ellos ser movido o lograr una deflexión de la alineación sin mover el otro.

**Junta deslizante:** accesorio que permite el deslizamiento de una cañería dentro de otra sin afectar el normal flujo en el sistema.

**Llave de corte principal:** es aquella llave que esta colocada en el comienzo de la tubería de distribución de agua potable. En edificios a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal se tomara como tal la llave que corta el suministro a la unidad.

**Llave de corte secundaria:** toda llave de corte que sectorice uno o varios tramos de la distribución de agua potable.

**Organismo certificador de tercera parte:** organismo reconocido que opere en la certificación de productos o sistemas mediante normas aceptadas por los actores involucrados.

**Pendiente (sistema de desagües):** es la diferencia de altura producida en el desarrollo de la cañería respecto a un plano horizontal. Usualmente se expresa en porcentaje.

**Pileta de patio:** elemento receptor de desagües secundarios o pluviales cuya salida se conecta a cañerías primarias o cámaras de inspección, a través de un sifón incorporado a la pieza o conformado.

**Punto de inspección:** elemento que permite el acceso directo al sistema de desagües que permite la desobstrucción o limpieza mediante el uso de elementos adecuados.

**Receptáculo pluvial:** accesorio instalado para recibir desagües pluviales de superficies impermeables y conducir los hacia el sistema de desagües.

**Ramal de desagüe:** cualquier parte del sistema de cañerías de desagüe horizontal.

**Ramal de ventilación:** conexión de cañerías de ventilación de una o más ventilaciones individuales hacia una columna de ventilación.

**Red privada (distribución de agua potable):** sistema de tuberías de agua potable diferente a la red pública que sirve a uno o más edificios y se vincula con la red pública a través de un medidor de agua o a una perforación a través de un sistema de extracción.

**Red pública (distribución de agua potable):** sistema de tuberías de distribución de agua potable controladas o administradas por la autoridad pública competente.

**Sello hidráulico o carga hidráulica:** distancia o profundidad vertical máxima de agua retenida en el sifón, medida entre el zampeado del ramal de salida del sifón.

Cuando el sifón es del tipo U la distancia se tomará entre el zampeado del ramal de salida del sifón y la parte superior de la sección vertical del cuerpo del mismo.

Para otro tipo de sifones (por ejemplo: Piletas de Patio) será la distancia medida entre el zampeado del ramal de salida y la parte inferior del elemento sifonado.

**Sifón:** Artefacto o accesorio que provee un sello hidráulico a los efectos de evitar la circulación de gases molestos hacia el ambiente sin que se interrumpa el flujo del líquido residual a través de él.

**Sistema de desagües dinámico:** incluye todas las cañerías dentro de un local público o privado que conducen los desagües primarios, secundarios o pluviales dentro del predio hacia el punto de disposición final.

No se consideraran incluidos en el sistema colectores públicos, privados o tratamientos de líquidos residuales.

**Sistema de desagües estático:** Sistema de desagües similar al anterior pero que concurren hacia un depósito impermeable.

**Sistema de desagües de efluentes decantados:** sistema de colectores públicos o domiciliarios receptores de efluentes provenientes de fosas sépticas.

**Sistema de desagüe separativo:** sistema de colectores públicos o domiciliarios que recibe únicamente aguas residuales.

**Sistema de desagüe unitario:** sistema de colectores públicos o domiciliarios que recibe aguas residuales y pluviales en forma conjunta.

**Sistema de desagüe de aguas pluviales:** sistema de colectores públicos o domiciliarios que recibe en forma exclusiva aguas pluviales.

**Sistema de drenaje:** Sistema de desagües que recogen agua sub-superficial y la conducen hacia un punto de disposición adecuado.

**Sistema de infiltración:** sistema de desagües que, mediante tratamiento previo adecuado del líquido residual, lo introduce por gravedad o presión en las capas inferiores de un suelo dado.

**Sistema de ventilación:** cañería o conjunto de cañerías instaladas para proveer un flujo de aire desde o hacia el sistema de desagües o proveer circulación de aire.

**Sistema de distribución de agua potable:** sistema de tubos, accesorios y válvulas necesarias para llevar agua hacia los puntos de suministro o de uso.

**Sifón desconector:** artefacto o pieza instalada en la cañería principal para evitar la circulación de aire entre el sistema público de colectores y el sistema de desagües domiciliario.

**Soportes:** elementos para sujetar y asegurar tuberías, cañerías, artefactos sanitarios, equipos, etc.

**Trampa de aire:** (en distribución de agua potable): distancia vertical no obstruible a través de la atmósfera libre entre la salida inferior de cualquier grifo de distribución de agua y la línea de nivel máximo de desborde del artefacto receptor.

**Trampa de aire:** (en sistema de desagües): distancia vertical no obstruible a través de la atmósfera libre entre la salida de la cañería de desagüe y la línea de nivel de desborde del artefacto receptor.

**Tuberías o tubos:** términos utilizados preferentemente para aquellas canalizaciones que conduzcan fluidos a presión superior o inferior a la atmosférica.

**Tubería de succión:** línea de tubos de alimentación hacia una bomba.

**Tubería de impulsión:** línea de tubos de salida de una bomba.



**Unión mecánica:** (ver junta mecánica)

**Válvula de alivio:** accesorio de la instalación que permite en forma automática aliviar aumentos de presión en la tubería, a la presión de diseño prefijada

**Válvula de retención: (distribución de agua potable):** pieza única instalada en una tubería para prevenir retrocesos de agua potable contrarios a la dirección de flujo.

**Válvula de retención (sistema de desagües):** pieza única instalada en una cañería de desagüe para prevenir retrocesos de agua residual o pluvial contrarios a la dirección de flujo.

**Zampeado:** es la parte más baja del interior de una cañería colocada horizontalmente.

#### **Artículo 124º)** REGLAMENTACIÓN

La Intendencia reglamentará, en un plazo máximo de 90 días, los aspectos particulares y específicos de aplicación e interpretación técnica, no contemplados en la presente Ordenanza, instrumentando formalidades y controles que aseguren su efectividad y dará cuenta de ello al Legislativo Departamental.

#### **Artículo 125º)** DEROGACIONES

Deróganse todas las disposiciones vigentes a la fecha de aprobación de este Decreto que contradigan expresa o tácitamente la presente Ordenanza.

**Artículo 126º)** Pase a la Intendencia Municipal a sus efectos.