

INFORME NORMATIVA URBANÍSTICA

Padrones 8080 y 8067 — Ciudad de Maldonado, Uruguay.

Fecha: 7 de agosto de 2026

1. Identificación del predio y encuadre normativo

Dato	Detalle
Padrones analizados	8080 y 8067
Localidad / Departamento	Maldonado, Maldonado
Zona urbanística (confirmada en Geoportal IDM)	Subzona 2-3 — Barrios Jardín
Instrumento normativo	TONE, Vol. V, Libro II, Título II (Región Maldonado – Punta del Este), Cap. III (Sector 2 – Maldonado), Sección I, Artículo D.201

Datos catastrales por padrón

Padrón	Carpeta	Manzana	Área (m²)	Régimen
8080	60	324	559	PC
8067	60	324	447	PC
Total combinado (si se fusionan)	—	324	1.006	PC

Fuente de referencia (verificada en el Geoportal Normas de Edificación–TONE de la Intendencia de Maldonado):

<https://digesto.maldonado.gub.uy/index.php/detalle-articulo/4091>

2. Delimitación de la Zona 2.3 — Barrio Jardín

El área comprendida por esta zona está delimitada, según el Artículo D.201, por las siguientes calles y avenidas:

- Calle 3 de Febrero, desde Calle José Dodera hasta Avda. Martiniano Chiossi.
- Avda. Martiniano Chiossi, desde Calle 3 de Febrero hasta Calle Enrique Burnett.
- Calle Enrique Burnett, desde Avda. Martiniano Chiossi hasta Avda. Francisco Acuña de Figueroa.
- Avda. Francisco Acuña de Figueroa, desde Calle Enrique Burnett hasta Avda. Franklin D. Roosevelt (incluye los predios frentistas a la acera este).
- Avda. Franklin D. Roosevelt, desde Avda. Francisco Acuña de Figueroa hasta Avda. José Joaquín de Viana.
- Avda. José Joaquín de Viana, desde Calle República Dominicana hasta Avda. Franklin D. Roosevelt.
- Avda. Franklin D. Roosevelt, desde Avda. José Joaquín de Viana hasta Avda. España.

- Avda. España, desde Avda. Franklin D. Roosevelt hasta Calle Arturo Santana, donde se une a una faja frentista a Avda. José Joaquín de Viana (50 m de profundidad a cada lado del eje), que corre por el lado oeste desde Calle Arturo Santana hasta Avda. Bgral. Juan Antonio Lavalleja, y por el este desde dicha avenida hasta Calle Treinta y Tres.
- Calle Treinta y Tres, desde dicha faja hasta Calle José Dodera.
- Calle José Dodera, desde Calle Treinta y Tres hasta Calle 3 de Febrero.

3. Plano esquemático de la manzana

Esquema de la Manzana 324 elaborado a partir del Geoportal de la Intendencia de Maldonado (capa "Normas de Edificación - TONE"), destacando en color naranja los padrones en estudio (**8080 y 8067**) respecto del resto de los padrones de la manzana y su entorno inmediato:



Nota: esquema ilustrativo con fines de orientación general, medidas obtenidas del programa Sistema de Información Geográfica - Maldonado MAP; no reemplaza un plano de mensura ni releva distancias o superficies exactas.

4. Ocupación del suelo: FOS y FOT

La normativa distingue dos tipologías edificatorias dentro de la zona — "bloques bajos" y "bloques medios" — cada una con parámetros de ocupación y altura diferenciados:

Parámetro	Bloque bajo	Bloque medio
FOS (Factor de Ocupación del Suelo)	50 %	30 %
FOS SS (subsuelo)	70 %	70 %
FOSV (verde / permeable)	20 %	20 %
FOT (Factor de Ocupación del Terreno)	180 %	290 %
Altura máxima	13,60 m (PB + 4 PA), gálibo 45° en último nivel	28 m (PB + 9 PA), gálibo 45° en último nivel

Definiciones de referencia

- **FOS (Factor de Ocupación del Suelo):** porcentaje máximo de la superficie del padrón que puede ser ocupado en planta por la construcción.
- **FOS SS:** porcentaje máximo de ocupación admitido para subsuelo (70 % en ambas tipologías).
- **FOSV:** porcentaje mínimo de superficie que debe mantenerse como área verde / permeable (20 %).
- **FOT (Factor de Ocupación del Terreno):** relación entre la superficie total edificable (todos los niveles) y la superficie del padrón, expresada en porcentaje.

FOT = Superficie Total Construida (suma de todos los pisos) ÷ Superficie del Terreno

5. Retiros mínimos

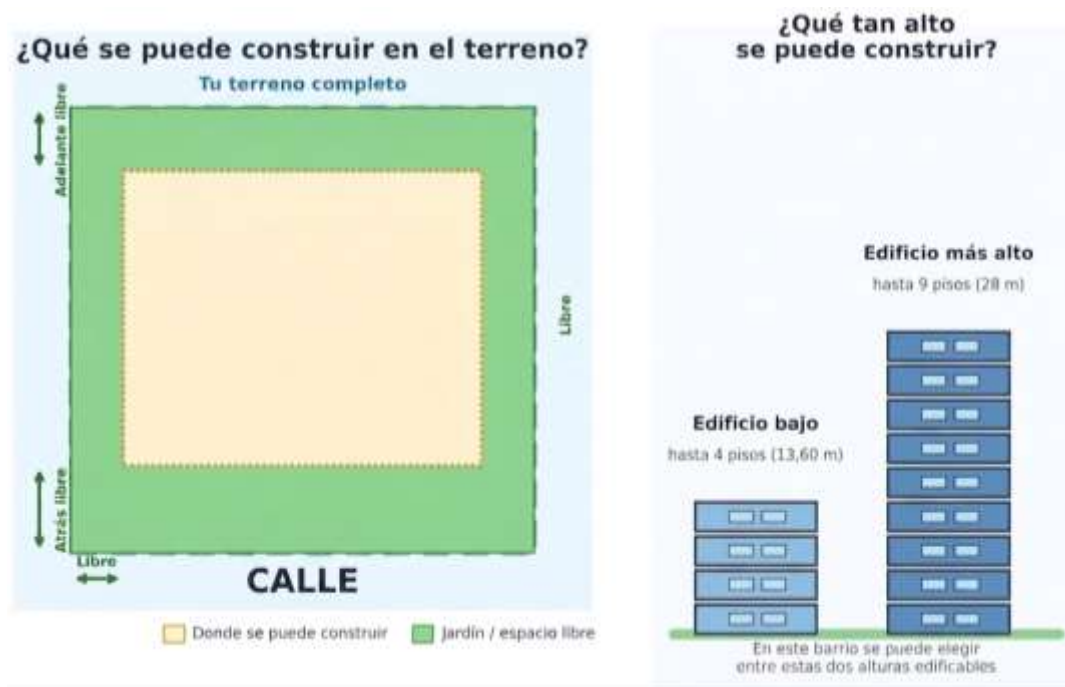
Tipo de retiro	Mínimo exigido
Frontal	4 m
De fondo	9 m en bloques medios / 5 m en bloques bajos
Bilaterales (laterales)	2/7 de la altura del edificio, con un mínimo de 3 m

Ocupación de retiros

El Art. D.201 admite ocupar los retiros laterales desde la mitad del terreno hacia el fondo, y el retiro de fondo, con construcciones auxiliares de hasta 20 m² y una altura máxima de 3 m. En terrenos con frente por tres de sus lados, solo se podrá ocupar el tercio central.

6. Alturas máximas

- Bloques medios: 28 m (Planta Baja + 9 Plantas Altas), con gálibo a 45° en el último nivel.
- Bloques bajos: 13,60 m (Planta Baja + 4 Plantas Altas), con gálibo a 45° en el último nivel.



Descripción Croquis: el terreno tiene un contorno donde no se puede construir (el jardín/espacio libre, definido por los retiros), y una zona central donde sí se puede realizar construcciones, las cuales pueden ser "bajas" (hasta 4 pisos) o "más alta" (hasta 9 pisos), pero siempre respetando retiro libre perimetral.

7. Potencial constructivo estimado por padrón

A partir de las áreas catastrales oficiales (P8080: 559 m² y P8067: 447 m²) y los índices FOS/FOT de la Subzona 2-3, el potencial constructivo aproximado es:

Padrón (área)	Concepto	Bloque bajo	Bloque medio
8080 (559 m²)	Ocupación en planta (FOS)	279,5 m ² (50%)	167,7 m ² (30%)
	Superficie edificable total (FOT)	1.006,2 m² (180%)	1.621,1 m² (290%)
	Área verde/permeable mínima (FOSV 20%)	111,8 m ²	111,8 m ²
8067 (447 m²)	Ocupación en planta (FOS)	223,5 m ² (50%)	134,1 m ² (30%)
	Superficie edificable total (FOT)	804,6 m² (180%)	1.296,3 m² (290%)
	Área verde/permeable mínima (FOSV 20%)	89,4 m ²	89,4 m ²
Total (1.006 m²)	Superficie edificable total en ambos padrones (FOT)	1.810,8 m² (180%)	2.917,4 m² (290%)

Nota: estos valores son un cálculo directo de área × índice normativo, sin descontar afectaciones por retiros, forma irregular del terreno, servidumbres u otras exigencias (estacionamientos, gálibos, alturas). El potencial real debe

confirmarse con la presentación de viabilidad de anteproyecto que respete además los retiros mínimos ante Intendencia (Sección 4) y la altura máxima de cada tipología (Sección 5).

8. Estacionamientos

Se exige un lugar de estacionamiento por cada unidad de vivienda u oficina, y como mínimo uno cada 100 m² (o fracción) para locales de otros usos.

9. Índice de ponderación

Índice de ponderación (Dto. 3870): 0 (cero).

10. Fuentes normativas

- Dto. Jta. Dep. 3718 de 23/12/1997 — Artículo 200.
- Dto. Jta. Dep. 3885 de 06/09/2011 — Artículo 1.
- Dto. Jta. Dep. 3981/2017 de 28/11/2017 — Artículo 3.
- Geoportal Intendencia de Maldonado, capa "Normas de Edificación - TONE" — consulta directa por padrón, 4 de agosto de 2026.
<https://www.maldonado.gub.uy/sistema-informacion-geografica>

11. CONCLUSION

Los padrones **8080** (559 m²) y **8067** (447 m²), ambos en Manzana 324 de la Subzona 2-3 Barrios Jardín, están habilitados para desarrollos de vivienda u oficina bajo el régimen de "bloque bajo" (hasta PB + 4 niveles, FOS 50 %, FOT 180 %) o de "bloque medio" (hasta PB + 9 niveles, FOS 30 %, FOT 290 %), respetando los retiros frontal (4 m), de fondo (9 m o 5 m según tipología) y bilaterales (2/7 de la altura, mínimo 3 m).

En términos de escala: bajo el régimen de **bloque medio**, el **padrón 8080** admitiría hasta **1.621 m² edificables** y el **8067** hasta **1.296 m²**, **totalizando cerca de 2.917 m²** si se gestionan como una unidad.

Bajo régimen de **bloque bajo**, la **superficie edificable combinada ronda los 1.811 m²**. La decisión entre ambas tipologías depende de la estrategia comercial del proyecto (más unidades y altura vs. escala más contenida) y debe validarse ante Intendencia con un anteproyecto arquitectónico que verifique retiros, gálibo y estacionamientos exigidos.



Arq. Leandro Baptista

CJJP 131078

* * * Fin del Documento * * *