

Resolución

Nº 00872/2026

Expediente

2025-88-01-21666

Acta Nº

00209/2026

VISTO:la necesidad de adecuar las disposiciones que regulan la localización de las actividades industriales y comerciales en determinadas zonas del Departamento;

RESULTANDO:que por Resoluciones del Intendente números 182/998, 183/998, 184/998 y sus modificativas, se procedió a la zonificación territorial de la Región Maldonado y Punta del Este, definiendo áreas caracterizadas dirigidas a la localización de las actividades industriales y comerciales;

CONSIDERANDO: I) que la Comisión Asesora de Zonificación Industrial y Comercial, informó “En Maldonado se releva una clara tendencia de crecimiento demográfico y económico según los registros oficiales (INE 2023). Ante este cambio es menester desde la Administración Departamental realizar los ajustes normativos a efectos de acompañar el desarrollo sostenible, el uso racional de suelos y la equidad territorial de conformidad con los principios previstos en la Ley Nº 18.308. La Comisión Asesora...y la Dirección de Ordenamiento Territorial han mantenido distintas instancias de estudio e intercambios...a efectos de realizar dichos cambios conforme a la nueva realidad...en las que se ha detectado la importancia del dictado de nuevas reglas en el ordenamiento de la zonificación comercial -en-...Bulevar José Gervasio Artigas...en los tramos delimitados...” y en “...la zona -Subcentro Comercial Gastronómico Avda. Pedragosa Sierra-, en la que existía una prevalencia de actividades gastronómicas, admitiéndose otras actividades comerciales de bajo impacto (grado 1 y 2)...”;

II) el artículo 35 numeral 43 de la Ley 9.515, en la redacción dada por el artículo 83 de la Ley 18.308, le atribuye al Intendente la competencia de la actividad administrativa del ordenamiento territorial, en todo el territorio del departamento, incluyendo la potestad para otorgar autorizaciones a efectos de la utilización y localización de actividades en los terrenos;

ATENCIÓN:a lo precedentemente expuesto y en lo dispuesto en los artículos 274 y 275 numeral 1) de la Constitución de la República;

EL INTENDENTE DE MALDONADO**RESUELVE:**

1º)Incorpórase al artículo 3 de la Resolución del Intendente Nº 182/998, de 19 de enero de 1998, y al artículo 2 de la Resolución del Intendente Nº 184/998, de 19 de enero de 1998, los sectores “Punta del Este - Sub Centro Bulevar José Gervasio Artigas” y “Sector Punta del Este Sub Centro-Comercial Bulevar José Gervasio Artigas”, de la siguiente forma:

“SECTOR PUNTA DEL ESTE - SUB CENTRO BULEVAR JOSÉ GERVASIO ARTIGAS: pertenecen a esta zona los padrones frentistas a ambos lados de Bulevar José Gervasio Artigas o

sus calles de servicios, con una profundidad de 50 metros, al Oeste desde la Avenida Córdoba hasta Avenida Franklin Roosevelt, al Este desde calle Calderón de la Barca hasta la Avenida Franklin Roosevelt.

En casos en que por las características del amanzanamiento o el padrón se exceda de dicha profundidad de manera razonable, podrá ser evaluado por la Administración, previo informe de la Comisión Asesora de Zonificación Industrial y Comercial y de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Podrán considerarse viables de ser localizadas dentro de la presente zona, actividades comerciales particularmente especializadas y de bajo impacto al entorno, tales como servicios profesionales, contables, jurídicos, residenciales de adultos mayores, administración de empresas, banca de inversión, médicos, estéticos, rehabilitación, salud integral y de formación técnica, de pequeña escala, compatibles con el carácter de residencialidad del área.

No podrán localizarse las siguientes actividades comerciales: vendedores ambulantes, carros y todo tipo de vehículos de venta al paso, vendedores callejeros, barracas, ferreterías, clubes nocturnos, leñerías, salones de baile o similares, circos, parques de diversiones, campings y casas rodantes, así como actividades industriales, servicios automotrices, recarga de garrafas, los depósitos desvinculados de un local con atención de público y, en general, aquellas que ocasionen interferencias con el entorno.

La Administración en consulta previa de localización, ponderará para establecer su compatibilidad con el hecho residencial, entre otras cosas: la escala del emprendimiento proyectado, las características y la afinidad de éste con la residencialidad, la solución arquitectónica que implica, así como los potenciales impactos que la inserción de la propuesta y su funcionamiento puedan generar en el entorno urbano preexistente.”

SECTOR PUNTA DEL ESTE -SUB CENTRO- COMERCIAL BULEVAR JOSÉ GERVASIO ARTIGAS: pertenecen a esta zona los padrones frentistas a Bulevar José Gervasio Artigas o sus calles de servicios, con una profundidad de 50 metros, hacia el Oeste desde la Avenida Franklin Roosevelt hasta la calle California y los padrones frentistas a ambos márgenes de Bulevar José Gervasio Artigas, desde la calle California hasta la Avenida Biarritz. En casos en que por las características del amanzanamiento o el padrón se exceda de dicha profundidad de manera razonable, podrá ser evaluado por la Administración, previo informe de la Comisión Asesora de Zonificación Industrial y Comercial y de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Podrán considerarse viables de ser localizadas dentro de la presente zona, actividades comerciales particularmente especializadas y de bajo impacto al entorno, tales como servicios profesionales, contables, jurídicos, administración de empresas, médicos, estéticos, rehabilitación, salud integral, locales comerciales de ventas y exhibición interior sin depósito, de pequeña escala, compatibles con el carácter de residencialidad del área.

No podrán localizarse las siguientes actividades comerciales: vendedores ambulantes, carros y todo tipo de vehículos de venta al paso, vendedores callejeros, barracas, ferreterías, clubes nocturnos, leñerías, salones de baile o similares, circos, parques de diversiones, campings y casas rodantes, así como actividades industriales, servicios automotrices, recarga de garrafas, los

depósitos desvinculados de un local con atención de público y, en general, aquellas que ocasionen interferencias con el entorno.

La Administración en consulta previa de localización, ponderará para establecer su compatibilidad con el hecho residencial, entre otras cosas: la escala del emprendimiento proyectado, las características y la afinidad de éste con la residencialidad, la solución arquitectónica que implica, así como los potenciales impactos que la inserción de la propuesta y su funcionamiento puedan generar en el entorno urbano preexistente.”

2º) Modifícase el artículo 3 de la Resolución N° 182/998 y el artículo 2 de la Resolución N° 184/998, únicamente respecto al “SUBCENTRO COMERCIAL GASTRONÓMICO AVDA. PEDRAGOSA SIERRA”, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“SUB CENTRO COMERCIAL-GASTRONÓMICO AVDA. PEDRAGOSA SIERRA. Pertenecen a esta zona los predios frentistas a la Av. Pedragosa Sierra desde la Avenida Franklin Roosevelt hasta la Avenida Isabel de Castilla.

En esta zona se admitirán: actividades gastronómicas; banca de inversión que no implique flujo masivo de público; locales de exhibición o presentación de marcas automotrices o de motocicletas de una escala funcional, arquitectónica y estética compatible con la zona -que no suponga automotora o tienda de motos ni talleres-; y además otras comerciales de grado 1 y 2. Asimismo, se podrá evaluar y autorizar la localización de actividades de grado 3 o superior que impliquen impactos territoriales condicionada a la adopción de medidas de mitigación que correspondan, previos informes de la Comisión Asesora de Zonificación Industrial y Comercial y de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

La Administración, en consulta previa de localización, ponderará para establecer su compatibilidad con el carácter del entorno, entre otras razones: la escala del emprendimiento proyectado, las características y la afinidad de éste con la residencialidad, la solución arquitectónica que implica, así como los potenciales impactos que la inserción de la propuesta y su funcionamiento puedan generar en el entorno urbano preexistente.

A tales efectos, la Comisión Asesora de Zonificación Industrial y Comercial, evaluará si la propuesta podría generar impactos negativos individuales y acumulativos, que impliquen afectaciones ambientales y en el ordenamiento territorial, en el equilibrio del entorno, la densidad y la saturación. Asimismo, se desestimulará la tipología que implique la formación de corredores comerciales.

No podrán localizarse las siguientes actividades comerciales: vendedores ambulantes, carros y todo tipo de vehículos de venta al paso, vendedores callejeros, barracas, ferreterías, clubes nocturnos, leñerías, salones de baile o similares, circos, parques de diversiones, campings y casas rodantes, así como actividades industriales, servicios automotrices, recarga de garrafas, los depósitos desvinculados de un local con atención de público y, en general, aquellas que ocasionen interferencias con el entorno.”

3º) Comuníquese al Municipio de Punta del Este, a los Departamentos de Gestión Ambiental y de Gestión Territorial, a las Direcciones de Higiene y Bromatología, de Ordenamiento Territorial, de

Ambiente y de Control Edificio. Pase a la Dirección de Prensa para su publicación en el Diario Oficial. Cumplido, pase a la Comisión Asesora de Zonificación Industrial y Comercial.

[Resolución incluída en el Acta firmada por Alvaro Hernan Villegas el 29/01/2026 14:43:12.](#)

[Resolución incluída en el Acta firmada por Miguel Abella el 29/01/2026 14:58:56.](#)