

## **DECRETO N° 3948**

*LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO IV. Maldonado, 24 de mayo de 2016.*

**VISTO:** *Que con respecto al tema en cuestión emitieron informe las Comisiones de Obras Públicas y de Legislación, aprobándose el de esta última, con determinada modificación introducida en Sala.*

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA (por unanimidad 30 votos),**

### **DECRETA:**

**Artículo 1º.-** *Establécese el plazo de 18 (dieciocho) meses a partir de la vigencia del presente Decreto Departamental, para regularizar las obras ejecutadas sin permiso de construcción en el Departamento de Maldonado, hasta el 31 de diciembre de 2014.*

*Los apartamentos que estas obras presenten a las normas que regulan la construcción en el ámbito departamental, serán analizados por los servicios técnicos, de acuerdo a los criterios básicos que se establecen en el presente Decreto y pasarán a la Junta Departamental en caso de corresponder por razones de juricidad.*

**Artículo 2º.-** *El Ejecutivo Departamental instrumentará para los casos previstos en el Artículo anterior un trámite único de albañilería y sanitaria.*

**Artículo 3º.-** *A efectos de que el procedimiento de regularización se sustancie con celeridad, se requerirá dentro del plazo de vigencia del Decreto, que el interesado presente una solicitud por formulario, firmada por el propietario y un técnico registrado ante la Intendencia, exhibiendo recibo de Contribución Inmobiliaria correspondiente al ejercicio en curso y adjuntando certificado notarial que acredite la propiedad así como certificado técnico que informe sobre antigüedad de las construcciones. El gestionante deberá presentar en un plazo máximo de 6 (seis) meses a partir del ingreso del trámite, los recaudos gráficos correspondientes, según lo establecido en el Artículo 9º del Texto Ordenado de las Normas de Edificación (T.O.N.E.), el que podrá exceder el término de vigencia del presente Decreto. La no presentación de los recaudos en los plazos establecidos, hará perder todo derecho del interesado a acogerse a estas disposiciones. En este caso, podrá reiniciar el trámite, si estuviese aún dentro del plazo de vigencia del presente acto legislativo.*

**Artículo 4º.-** *La Intendencia podrá otorgar a quienes se amparen a este Decreto, la Habilitación Final de Obras, sin controlar si se ha procedido a inscribir la obra en el Registro de la Construcción (Banco de Previsión Social) establecido en el Decreto N° 471/81 del 16 de setiembre de 1981, debiéndose dejar constancia de tal extremo.*

**Artículo 5º.-** Las construcciones se clasificarán de la siguiente manera a los efectos del presente Decreto:

1) VIVIENDAS INDIVIDUALES:

- A) Viviendas Económicas: serán aquellas que tengan una superficie de hasta 100 metros cuadrados.
- B) Viviendas Medianas: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 101 y 150 metros cuadrados.
- C) Viviendas Confortables: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 151 y 200 metros cuadrados.
- D) Viviendas Suntuosas: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 201 y 300 metros cuadrados.
- E) Grandes Residencias: serán aquellas que cuentan con una superficie mayor a 301 metros cuadrados o cualquier área con piscina.

2) BLOQUES O CONJUNTOS DE BLOQUES:

Se tipifican como categoría B), excepto cuando haya una o más unidades que sobrepasen los 100 metros cuadrados del área o posean más de dos baños, en cuyo caso se aplicará el ficto de la categoría C), a toda la obra.

3) EDIFICIOS EXCLUSIVAMENTE PARA INDUSTRIAS Y COMERCIO:

- A) Sencillo: hasta 100 metros cuadrados.
- B) Mediano: entre 101 y 300 metros cuadrados.
- C) Confortable: más de 301 metros cuadrados.
- D) Hoteles, confiterías y otros establecimientos gastronómicos.
- E) Salas de espectáculos.

4) CONJUNTO DE LOCALES COMERCIALES:

Se aplicarán las categorías precedentes según el área del conjunto.

5) OTROS

*Tinglados, galpones, demoliciones y canchas abiertas.*

**Artículo 6º.-** Exonérase el pago de tasas de edificación, a aquellas viviendas a regularizar que se encuentren ubicadas en:

Sector 2 de Maldonado

Sector San Carlos

Padrones rurales al norte de la Ruta N° 9

Otros centros poblados no balnearios

Sector 1 Piriápolis

1.2.1 Rinconada

1.2.3 La Falda

1.2.4 Barrio Obrero

1.2.5 Country Oeste

1.3.4 Resto, padrones ubicados al este de la calle Caseros entre las subzonas 1.2.2 y

### 1.2.3

#### 1.2.6 Playa Grande, Miramar, Playa Hermosa y Playa Verde

Sector norte del barrio San Francisco. Manzanas 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083 y 1090.

#### Sector 2 Arco de Portezuelo:

Padrones ubicados al norte de la ruta 93 a excepción de urbanizaciones en propiedad horizontal y clubes de campo.

#### Sector 1 La Barra – Manantiales

#### 1.4 Barrio Jardín

Predios ubicados en Balneario Buenos Aires al norte de la calle N° 48, la Bota, Balneario El Tesoro, en zona descrita en el Art. 344 del T.O.N.E. y manzanas 133 a 157.

#### Sector 2 José Ignacio

2.2.2 La Juanita en los predios ubicados en las siguientes manzanas: 25, 26, 27, 40, 41, 42, 47 a 52, 54 a 63 y 67 a 74.

En todos los casos anteriores que pertenezcan a las categorías:

Viviendas Individuales: A) Económicas, B) Medianas y C) Confortables;

Industrias y Comercio: A) Sencillo, debiendo abonar únicamente un sellado completo administrativo, necesario para el ingreso del trámite por la Dirección de Administración Documental. Los restantes casos deberán abonar tasas de construcción conforme a la normativa vigente.

**Artículo 7°.-** Todas aquellas construcciones cuya regularización sea autorizada y que se encuentren ubicadas en áreas balnearias o se trate de una Industria o Comercio en las categorías B), C), D) y E) abonarán un recargo de 1 (una) vez las tasas de construcción. Dicho recargo deberá ser abonado en un plazo no mayor a 3 (tres) meses a partir de la notificación de la autorización de la regularización correspondiente. En caso contrario, la autorización concedida caducará. Aquellas construcciones que se regularicen en cumplimiento de las reglamentaciones vigentes y cuya antigüedad sea mayor a 10 (diez) años no abonarán recargo de tasas.

**Artículo 8°.-** El estudio y contralor de las obras a regularizar será ejercido por la Dirección de Control Edificio, y la autorización correspondiente deberá contar con la firma de la Sub Dirección General de Urbanismo y de la Dirección de Control Edificio.

**Artículo 9°.-** Los criterios básicos que deberá aplicar la Dirección de Control Edificio para autorizar la regularización de la obra en el presente régimen serán los siguientes:

1. No deberá perturbarse la edificación circundante en función de las características ambientales de la zona.

2. No deberán afectarse las condiciones preexistentes relativas a la ocupación del suelo y la altura de las edificaciones vecinas.
3. La adecuación al paisaje urbano existente y deseable.
4. Las obras motivo de la regularización deberán estar totalmente terminadas al momento de la inspección técnica.
5. No se admitirá regularización de obras si en un mismo padrón, se estuviesen realizando otras obras en situación irregular ante la Intendencia.

*El cumplimiento de las condiciones deberá ser controlado en el lugar, previo a su autorización.*

**Artículo 10°.-** *Podrán ampararse al presente Decreto las obras realizadas sin permiso de construcción en las azoteas de los edificios construidos por régimen de propiedad horizontal. En caso de que no se ajusten a la normativa vigente, luego de regularizadas serán aforadas a efectos del cobro de la Contribución Inmobiliaria con un coeficiente igual al doble del valor del monto aplicable al resto de la unidad.*

**Artículo 11°.-** *Para contar con los beneficios del presente régimen de excepción, los interesados deberán presentar los planos de obra, indicando expresamente aquellos aspectos en que no se ajusta a las Normas de Edificación, explicitando la infracción y deberán declarar la fecha en que fueron realizadas las obras.*

*En casos de solicitarse una tolerancia o excepción, deberá adjuntarse una nota con los argumentos técnicos correspondientes.*

**Artículo 12°.-** *Las regulaciones que refieran a ampliaciones y/o modificaciones realizadas en unidades bajo el régimen de Propiedad Horizontal, deberán ser acompañadas de plano de mensura y Certificado Notarial en el que conste la anuencia de la Copropiedad, cuando esta última corresponda.*

**Artículo 13°.-** *Aquellos expedientes de regularización de obras que se encuentren en trámite o en archivo sin la autorización correspondiente, podrán ser actualizados a solicitud expresa del propietario manifestando acogerse al presente Decreto. La actuación se realizará por nota, acreditando la condición de propietario y la vigencia del técnico responsable, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3°.*

**Artículo 14°.-** *Las obras a regularizar deberán ajustarse a lo preceptuado en el Decreto Departamental N° 3602/1988 (Forestación), adjuntándose gráfico ilustrativo que permita la fiscalización de su cumplimiento.*

**Artículo 15°.-** *El presente Decreto entrará en vigencia una vez publicado en 2 (dos) medios escritos del Departamento.*

**Artículo 16°.-** *Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.*

*Nelly Pietracaprina*  
*Secretaria General*

*Juan Luis Artola*  
*Presidente Interino*