

Decreto N° 4095/2024

VISTO: El Expediente N° 171/1/2022 y lo informado por la Comisión de Obras Públicas que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:

Artículo 1° (Alcance temporal y objetivo).

Establécese un plazo de 12 (doce) meses a partir de la vigencia del presente Decreto Departamental, para regularizar las obras ejecutadas sin permiso de construcción que cumplan con las siguientes condiciones que operan en forma conjunta: a) finalizadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2019; b) que se encuentren ubicadas dentro de las siguientes zonas:

i) Sector 2 Maldonado.

ii) Sector 1 Piriápolis: 1.2.1 Rinconada; 1.2.3 La Falda al este de la calle Monte Caseros; 1.2.4 Barrio Obrero; 1.2.5 Country Oeste; 1.3.4 Resto, padrones ubicados al este de la calle Monte Caseros entre las subzonas 1.2.2 y 1.2.3.

iii) Sector 2 Arco de Portezuelo: Padrones ubicados al norte de la ruta 93 a excepción de urbanizaciones en propiedad horizontal y clubes de campo.

iv) Sector 1 San Carlos.

v) Sector 2 Otros centros poblados no balnearios (Pueblo Garzón, Aiguá, Pan de Azúcar y Otros Centros Poblados).

vi) Sector 1 La Barra – Manantiales: 1.4.2 Barrio Jardín Resto solo los predios ubicados en Balneario Buenos Aires al norte de la calle 48, en La Bota y en Balneario El Tesoro en zona descrita en el Artículo 344 del Decreto Departamental N° 3718/1997.

vii) Sector José Ignacio, Balneario La Juanita, predios urbanos ubicados al norte de la Calle República Argentina en las manzanas 27, 40, 49 a 52, 54 a 61, 69 a 72. Los interesados que hayan presentado solicitudes para regularizar obras y el trámite se encuentre archivado o tengan pendiente el dictado de resolución, podrán acceder al régimen contenido en las disposiciones del presente Decreto si se observan los requisitos antes referidos y no se hubiese realizado la gestión al amparo de los siguientes Decretos Departamentales: 3948/2016, 3991/2018, 4010/2019, 4017/2019, 4021/2020 o 4055/2022.

Artículo 2° (Régimen simplificado).

El Ejecutivo Departamental podrá otorgar a quienes resulten comprendidos por este Decreto Departamental, la Habilitación Final de Obras sin controlar si se ha procedido a inscribir la obra en el Registro de la Construcción (BPS) establecido en el Decreto N° 471/81, del 16 de setiembre de 1981, debiéndose dejar constancia de tal extremo.

Artículo 3° (Autorización de Obras que se ajusten a la normativa).

Cométese a la Subdirección General de Urbanismo y a la Dirección de Control Edificio la resolución de las peticiones de los interesados que refieran a regularizar obras que se ajusten a la normativa vigente, previo informe fundado de la Dirección de Control Edificio.

Artículo 4° (Autorización. Otras Obras).

4.1) Encomiéndase a la Sub Dirección General de Urbanismo y a la Dirección de Control Edificio, previo informe fundado de la Dirección de Control Edificio, resolver las peticiones de los interesados en los casos que las obras se aparten de la normativa vigente y se enmarquen en los siguientes criterios:

- a) La construcción a regularizar no deberá perturbar la edificación circundante ni el entorno urbano.
- b) Las obras a regularizar deberán cumplir con los requisitos mínimos de higiene establecidos en el T.O.N.E.
- c) El exceso de los factores de ocupación (FOS, FOT) no podrá superar en más de 20%, el máximo admitido por la normativa vigente para el predio. (Ej. FOS admitido: 20%, FOS tolerado: 24%)
- d) El exceso en la altura no podrá superar en más del 20% de lo establecido por la normativa vigente para el predio (Ej. He admitida: 7m He tolerada: 8,40m.)
- e) La ocupación de retiro lateral y de fondo no admitida por la Ordenanza vigente sea inferior a 10 m2.

4.2) Las obras a regularizar, no comprendidas por los Artículos 3º y 4.1), se gestionarán de acuerdo al Artículo 21º del Decreto Departamental N° 3718/1997.

Artículo 5º (Tratamiento Fiscal).

5.1) Exonérase de los recargos de tasas que prevén los Artículos 54 y 55 del Decreto Departamental N° 3718/1997 y la Resolución del Ejecutivo Departamental N° 2418/1998, a los interesados comprendidos en lo establecido por el Artículo 3º del presente Decreto Departamental.

5.2) Por las obras autorizadas en función de lo dispuesto en el Artículo 4º de este acto legislativo, se deberá abonar un recargo de dos veces las tasas, exclusivamente, sobre las áreas en infracción.

Artículo 6º (Requisitos para la Solicitud).

El procedimiento administrativo deberá iniciarse a petición de persona interesada. Para acceder a los beneficios del presente régimen de excepción, el propietario, promitente comprador o poseedor debidamente legitimado, por sí o por medio de persona autorizada, deberá presentar:

- a) La solicitud por formulario específico para esta tramitación.
- b) Documentación exigida por Resolución del Intendente N° 2418/1998.
- c) Proyecto técnico de acuerdo al Artículo 9 del Decreto Departamental N° 3718/1997, la Resolución del Intendente N° 2418/1998 y todas las disposiciones de orden nacional que correspondan.
- d) Plano de planta de las obras de Instalación Sanitaria.
- e) Nota declarando la fecha de terminación de las obras (mes y año) y en caso de solicitarse tolerancia o excepción deberá contener los argumentos técnicos correspondientes.

Artículo 7º (Trámite único).

Se instrumentará un trámite único de Construcción e Instalación Sanitaria bajo la responsabilidad del técnico Arquitecto o Ingeniero.

Artículo 8º (Instalaciones Sanitarias).

Como criterio general, para la regularización de la instalación sanitaria se considerará el buen funcionamiento de la misma. Se exigirá el cumplimiento de la normativa en cuanto a la disposición final de los efluentes y la obligatoriedad de conectarse a colector en aquellos predios frentistas a la red pública.

Artículo 9º (Categorías no comprendidas).

Exclúyese de la aplicación de las normas del presente Decreto Departamental las construcciones por las que corresponda abonar tasas en las siguientes categorías, según el Artículo 41º del Decreto Departamental N° 3718/1997:

- 9.1) Viviendas individuales: Grandes Residencias de más de 300 m2, cuando se conforme una única vivienda en el padrón.

9.2) Edificios exclusivamente para industria o comercio:

- i) Confortables de más de 301 m².
- ii) Hoteles, restaurantes y otros establecimientos gastronómicos.
- iii) Salas de espectáculos.

9.3) Conjuntos de locales comerciales

Artículo 10° (Comisión Especial).

Créase una Comisión Asesora del Intendente integrada por cuatro representantes del Ejecutivo Departamental y tres representantes de la Junta Departamental, con sus respectivos alternos. Será cometido de la Comisión:

a) entender en las gestiones que pretendan ampararse al régimen de excepción previsto en el presente Decreto Departamental y que cumplan con los siguientes requisitos en forma conjunta:

- i) que el inmueble con destino casa habitación se localice fuera de las zonas indicadas en el Artículo 1°.
- ii) que se deba pagar por el respectivo inmueble un monto anual que no supere en un 100% los valores mínimos establecidos en el Artículo 80° del Decreto Departamental N° 4036/2021.

b) asesorar al Intendente respecto a la conveniencia de aplicar los beneficios establecidos en este Decreto Departamental al gestionante que se presente en cumplimiento de lo dispuesto en el literal anterior.

Artículo 11° (Situaciones excepcionales).

El Intendente, previo informe de la Comisión Especial, podrá aplicar las disposiciones del presente Decreto Departamental a las gestiones que se promuevan de conformidad de lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 12° (Remisión).

Facúltase al Intendente a disponer hasta el 100% de la remisión de las deudas por el impuesto de edificación inapropiada, para los administrados comprendidos en el Artículo 1° del presente Decreto Departamental, una vez que se dé cumplimiento a la totalidad de las restantes obligaciones tributarias adeudadas y se obtenga el Certificado de Habilitación Final de Obra. El Intendente estará autorizado a establecer porcentajes diferenciales de remisión para los distintos grupos de sujetos pasivos, considerando el monto anual de sus ingresos y el valor imponible del inmueble.

Artículo 13° (Vigencia).

El presente Decreto Departamental entrará en vigencia una vez publicado en 2 (dos) medios de prensa escritos del Departamento.

Siga al Ejecutivo a sus efectos.

Alexandro Infante
Presidente

Susana Hualde
Secretaría General