

LIBRO DE SESIONES L. TOMO I. Maldonado 28 de julio de 2026

Decreto N° 4122/2026

VISTO: El Expediente N° 489/2026 y con lo informado por las Comisiones de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Legislación, en régimen de integradas que este Cuerpo comparte.

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

Artículo 1º) Apruébase en forma definitiva el Programa de Actuación Integrada Abreviado “Faro +” en el padrón rural número 16.694, Paraje Faro de José Ignacio, de la séptima Sección Catastral de Maldonado, del Departamento de Maldonado, con una superficie de 16 hás 6,84 m².

Artículo 2º) Categorización de Suelo: Se categoriza como Suelo Suburbano (SS) al actual padrón rural 16.694, Paraje Faro de José Ignacio, de la séptima Sección Catastral de Maldonado, del Departamento de Maldonado.

Artículo 3º) Uso del suelo: Urbanización en propiedad horizontal bajo el régimen de la Ley N° 17.292, de 25/11/2001, con destino residencial.

Artículo 4º) Unidad de Actuación: Se define una Unidad de Actuación conformada por el padrón 16.694, Paraje Faro de José Ignacio, de la séptima Sección Catastral de Maldonado, que limita al Este con Camino Vecinal Oficial N° 10N4; al Sur Ruta Nacional N° 10 “Juan Díaz de Solís; y al Oeste y al Norte con el Padrón matriz N° 881 (urbanización “Pinar del Faro”).

Artículo 5º) División del suelo: Se propone la creación de cien (100) lotes individuales con área superior a los 1.000 metros cuadrados y un frente mínimo de 21 metros cada uno.

Artículo 6º) Sistema de Espacios Libres: En cumplimiento del Artículo 38 de la Ley N° 18.308, se prevé la cesión de dieciséis mil (16.000) m² con siete (7) dm², correspondiente doce mil cuatrocientos setenta y tres (12.473) m² a espacio libre y tres mil quinientos veintiséis (3.526) m² al ensanche del Camino Vecinal Oficial 10N4.

Artículo 7º) Red vial: El acceso a la urbanización será a través del ensanche del Camino Vecinal Oficial 10N4.

Artículo 8º) Red de energía eléctrica y alumbrado público: Se conectará a la red pública de la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas (UTE), cumpliendo con las exigencias establecidas por la misma. El fraccionador se hará cargo de las obras necesarias para su conexión.

Artículo 9º) Redes de abastecimiento de agua potable: El abastecimiento de agua potable a la urbanización se realizará desde la red pública de OSE-UGD. Los hidrantes deberán estar indicados y quedar a la vista para una posible situación de emergencia.

Artículo 10º) Sistema de saneamiento:

10.1.- Todas las edificaciones a construir, tanto en los lotes como en los espacios de propiedad común, deberán estar conectados a la red pública de saneamiento.

10.2.- Se deberá prever un pozo de bombeo y línea de impulsión para el vertido de efluentes en una cámara de descarga de acuerdo a las exigencias de la Administración Nacional de las Obras Sanitarias del Estado – Unidad de Gestión Desconcentrada Maldonado (OSE-UGD).

Artículo 11º) Drenaje de aguas pluviales:

11.1.- Se deberá prever un sistema de drenaje urbano sustentable, promoviendo la laminación e infiltración de agua de lluvia a los efectos de reducir y minimizar los impactos generados por los cambios que la futura urbanización pudiera afectar en el ciclo hidrológico, cumpliendo con las exigencias técnicas aceptadas por la Administración Departamental.

11.2.- La red estará compuesta por los siguientes elementos:

- a) drenes de infiltración laterales a la caminería existente a efectos de infiltrar la escorrentía de los lotes y
- b) estanque de infiltración de superficie natural que atiende el excedente de agua.

Artículo 12º). Residuos sólidos: La gestión de residuos domiciliarios y podas se gestionarán dentro de la urbanización. El resto de los residuos deberán ser trasladados hasta el sitio que disponga la Administración Departamental o el Municipio. La urbanización contará con un Plan de Gestión de residuos específico.

Artículo 13º). Ocupación y edificabilidad: Es de aplicación la Subzona 2.1.3.1 (Costera Sur en suelo suburbano) regulada en el Artículo 254.1 del Decreto Departamental Nº 3718/1997, en la redacción dada por el Artículo 50 del Decreto Departamental 3927/2014, sustituido por el Artículo 20 del Decreto Departamental Nº 4060/2022 y en el Artículo 51 del Decreto Departamental Nº 3927/2014, sustituido por el Artículo 21 del Decreto Departamental Nº 4060/2022, en cuanto corresponda.

Artículo 14º). Medidas de Gestión Ambiental:

14.1.- La Administración de la urbanización será responsable del funcionamiento de los sistemas de escurrimiento de pluviales, de abastecimiento de agua potable y de saneamiento previstos en este instrumento de ordenamiento territorial, garantizando el buen funcionamiento de todo el sistema dentro de la urbanización de propiedad.

14.2.- El Reglamento de Arquitectura de la urbanización de propiedad horizontal, deberá ajustarse a lo dispuesto en éste instrumento de ordenamiento territorial y a las exigencias técnicas aprobadas por la Administración Departamental durante el proceso de elaboración del Programa de Actuación Integrada.

Artículo 15º). Retorno de las Valorizaciones: La parte gestionante deberá hacer efectivo el pago del Retorno por Mayor Inmobiliario, de acuerdo al Artículo 4 literal b del Decreto Departamental Nº 3870/2010, en la redacción dada por el Artículo 4 del Decreto Departamental Nº 4036/2021 y demás normativa vigente, condicionando el sellado del plano proyecto de fraccionamiento por parte de la Intendencia de Maldonado al cumplimiento del citado pago.

Artículo 16º). Se deberá iniciar la gestión del fraccionamiento por el régimen de urbanización de propiedad horizontal proyectada en el plazo de dos años desde la aprobación del presente instrumento ordenamiento territorial, bajo apercibimiento de caducidad sin derecho a indemnización alguna y en consecuencia, la categorización de suelo se revertirá a rural con el atributo de potencialmente transformable sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 17º). La Intendencia adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobadas por el Decreto Departamental Nº 3867/2010, de conformidad con lo dispuesto por el presente articulado.

Sigan estas actuaciones a la Intendencia Departamental a sus efectos.

Osvaldo Matteu
Presidente

Julia Busnadiago
Secretaria General Interina