

Resolución

Nº 00916/2026

Expediente

2025-88-01-03361

Acta Nº

00223/2026

VISTO: la gestión realizada respecto del padrón Nº 18575, manzana 79 de la Localidad Catastral El Tesoro (antes padrones números 1033 y 1036);

RESULTANDO: I) que en expediente Nº 2024-88-01-08522, se presentó consulta de viabilidad para construir un complejo residencial en el predio resultante de la fusión de los padrones números 1033 y 1036, manzana 79 de la Localidad Catastral El Tesoro;

II) que por Resolución del Ejecutivo Departamental Nº 11421/2024, de 11 de diciembre de 2024, se dispuso: "Remítanse las presentes actuaciones a la Junta Departamental con opinión favorable, solicitando anuencia para autorizar la consulta de viabilidad de fs. 34 a 63, respecto al predio resultante de la fusión de los Padrones Nos. 1033 y 1036 de la Manzana Nº 79 de la localidad El Tesoro"; previo informe de la entonces Dirección General de Urbanismo, que indicó: "que el predio posee 7805m² con frente a Ruta 10 y al Arroyo Maldonado, le corresponden los parámetros de la Zona 1,1 Predios frentistas a la Ruta 10 y a la Costa...el predio es apto para la construcción de 7 viviendas aisladas y el proyecto propone bloque con 12 unidades...se excede la altura con la losa que cubre la unidad 9 ubicada en el primer piso con 1,60m y con el piso 2 que conforma la unidad número 12 con 5m, excede el FOS SS en 27,3%, el FOT en 36,3%, cumple con el FOS, FOSv y con los retiros...as edificaciones ubicadas en la proximidad del Padrón Nº 1037 se ajustan a la altura máxima de 7m, que el sector que excede la altura en un piso se implanta en el centro sin afectar a los vecinos, que conforma la unidad 12 que se galiba y retranquea con respecto al piso inferior, distando 15m del límite con la ruta y entre 21 y 27m del límite con el arroyo, lo que atenúa la percepción del exceso de altura, que sobre el Padrón Nº 17629 la altura alcanzada es de 8,60 m, cuando se permite por norma una altura de 8,05m con la cumbrera de las cubiertas inclinadas, que se respeta el FOS, el FOS verde y los retiros y que en la otra margen de la Ruta 10 su vecino es el Centro Comercial Palmas de La Barra, que posee una alta ocupación de sus espacios exteriores, incluyendo Estación de Servicio y comercios de diversas especies y que la propuesta de ejecutar veredas y jardines en el entorno de la obra, sería un aporte al área en términos de comenzar a calificar el espacio urbano en la interfase entre El Tesoro y La Barra..."; e indicó "...se proponen mejoras para el espacio público, concretamente ejecutar la vereda hasta el espacio público del padrón 16044. En fs. 21 figura una imagen de las veredas propuestas, que incluyen pavimento y enjardinado, este proyecto deberá contar con el visto bueno de las Direcciones Generales de Obras y Talleres y de Gestión Ambiental..."; y que "...Relevada la distancia a la desembocadura del Arroyo Maldonado sobre el Océano Atlántico, el punto más próximo dista aproximadamente 700m, por estar fuera de la faja de 250m de protección costera, no corresponde que gestione la Autorización Ambiental Previa..." (expediente Nº 2024-88-01-08522);

III) que por Resolución de la Junta Departamental Nº 487/2024, de 23 de diciembre de 2024, se dispuso: "Préstese conformidad a la presente consulta de viabilidad para construir el proyecto de autos en los padrones Nos 1033 y 1036- Manzana Nº 79 Localidad Catastral El Tesoro, en los términos y condiciones informados en la Dirección General de Urbanismo en Actuación 2 y en las condiciones dispuestas en el Decreto Departamental Nº 3965/2017" (archivo adjunto en actuación 4 del expediente Nº 2024-88-01-08522);

IV) que concedida la anuencia por la Junta Departamental, por Resolución del Ejecutivo Departamental N° 11866/2024, de 26 de diciembre de 2024, se dispuso: "...la viabilidad de la consulta para construir el proyecto motivo de los presentes obrados, en los Padrones N°s 1033 y 1036 – Manzana N.º 79 Localidad Catastral El Tesoro, en los términos y condiciones informados por la Dirección General de Urbanismo en Actuación 2 y en las condiciones dispuestas en el Decreto Departamental N.º 3965/2017" y que "la ejecución de obras en espacio público deberán contar con el visto bueno de las Direcciones Generales de Obras y Talleres y de Gestión Ambiental" (expediente N° 2024-88-01-08522);

CONSIDERANDO: I) que en estos obrados, se solicitó permiso para demoler 590,78 m2 y construir 9223,42 m2 en el padrón N° 18575, manzana 79 de la Localidad Catastral El Tesoro;

II) que respecto a la solicitud de demolición, por Resolución de la Dirección de Control Edificio N° 10125/2025, de 5 de noviembre de 2025, se dispuso: "Autorízase el permiso solicitado, condicionado a que el predio deberá mantenerse parqueizado y libre de escombros";

III) que respecto al permiso para construir 9223,42 m2, el Departamento de Gestión Territorial, señaló: "...Los trámites de consulta de viabilidad carecen de las formalidades del permiso de construcción...Cuando realizamos el chequeo de planos en los permisos de construcción cotejamos los metrajes o superficies declaradas por los arquitectos con las declaradas por los agrimensores en los planos de propiedad horizontal, contralor que no es posible de realizar en la consulta de viabilidad. En estos términos las declaraciones de área cubierta, semicubierta, FOT, FOS, etc. son de exclusiva responsabilidad del gestionante, sin que desde la intendencia se pueda advertir que existen errores. En este caso particular, en la consulta de viabilidad el gestionante no declaró los parámetros de ocupación en porcentaje, los declaró erróneamente en m², actuando a favor del administrado, desde las oficinas técnicas se calculó el porcentaje (ver fs. 63 del exp. 2024-88-01-08522)..." (actuación 4);

IV) que en ese marco, el Departamento de Gestión Territorial, informó: "...Cotejados los planos de la consulta con los del permiso de construcción se detectan diferencias de proyecto, se mantiene el número de unidades, los criterios de diseño, altura y retiros...Se ha reducido el FOS subsuelo, el FOS verde y el FOT, aumentó el FOS de 21,8% a 34,62%, siendo el admitido por norma 25%, los excesos de altura se mantienen con respecto a la consulta de viabilidad y los retiros se respetan. Resumiendo, con respecto a la consulta de viabilidad aprobada por resolución 11866/2024 hay parámetros urbanísticos que se mantienen, otros que se reducen y uno que aumenta, el FOS actual de 34,62%, excede en 9,62% a lo previsto por la norma para la subzona 1,1 de La Barra. Este apartamiento a la norma no podrá ser resuelto por el Sr. Intendente, en aplicación del Artículo 21 del TONE constituye una excepción que deberá contar con la anuencia de la Junta Departamental..." (actuación 4);

V) que ponderando la consulta de viabilidad, cuyo trámite es el antecedente del presente, por la que se obtuvo anuencia de la Junta Departamental y lo informado por el Departamento de Gestión Territorial, que indicó que la diferencia respecto de la consulta de viabilidad, es únicamente en el aumento del "FOS de 21,8% a 34,62%, siendo el admitido por norma 25%"; se dictó la

Resolución del Ejecutivo Departamental N° 11453/2025, de 8 de diciembre de 2025, a los efectos de solicitar anuencia a la Junta Departamental para autorizar el permiso de construcción, en virtud de la modificación referida;

VI) que por Resolución de la Junta Departamental N° 485/2025, de 30 de diciembre de 2025, se dispuso: "Concédase anuencia al Intendente referida en Res. N° 11453/2025, en los términos y condiciones informados por el Departamento de Gestión Territorial en Actuación 4 y en cumplimiento de las condiciones dispuestas en el Decreto Departamental N° 3965/2017" (archivo adjunto en actuación 6);

VII) que la Secretaría General previo al dictado del acto administrativo remitió las actuaciones al Departamento de Gestión Territorial (actuación 7). Dicho Departamento, en actuación 8, emitió el siguiente informe: "...Los padrones 1033 y 1036 del El Tesoro hoy fusionados en el número 18575 se ubican a 690m de la línea de ribera del Océano Atlántico conforme medición realizada en nuestro GIS (anexa a esta actuación), siendo el ancho de la faja de defensa de costas definida por el artículo 253 del Código de Aguas 250m, el proyecto se encuentra excluido del requisito establecido en el artículo 33 del Decreto 349/2005 "Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Autorizaciones Ambientales". No se requiere Autorización Ambiental Previa para aprobar el permiso de construcción..." y respecto a la aplicación del Decreto del Poder Ejecutivo N° 228/025, adjuntó informe del Director de Ordenamiento Territorial, del que surge: "...Debido a que no existe información del Registro de Humedales de Importancia Ambiental ni del Registro de la Propiedad sección inmobiliaria de Maldonado en el que se haya inscripto una resolución que comprenda al inmueble específico objeto del expediente, siendo dicha determinación un requisito sustancial ante una norma prohibitiva y que limita la libertad, debe descartarse que esté comprendido -a la fecha- en la zona declarada como -humedales de importancia ambiental-...el suscrito considera que, el inmueble consultado al no estar comprendido a la fecha en la especificación exigida en el Decreto Nro. 228/005 no está alcanzado por lo dispuesto en el inciso 2° del art. 159 del Código de Aguas respecto del humedal de importancia ambiental ni en el art. 7 del dicho acto administrativo, el que exige la autorización ambiental previa para las actividades indicadas en aquellos padrones no abarcados en el humedal de importancia ambiental...";

VIII) que sin perjuicio de lo señalado precedentemente, resulta de importancia la conservación del suelo y el tapiz vegetal, siendo pilares para la estabilidad ecosistémica; a su vez, la preservación de la vegetación nativa es prioritaria dado que contribuye a la proliferación de especies mediante la dispersión natural de semillas y se proporciona refugio y alimento a la fauna autóctona; en igual sentido, el impacto de la iluminación artificial debe ser minimizado para prevenir la contaminación lumínica, evitando la pérdida de visión del cielo y la emisión de luz sobre el horizonte; para ello, la Dirección de Ambiente establecerá las condiciones ambientales correspondientes;

IX) que en el caso, se estima pertinente el dictado de un acto administrativo que autorice el permiso de construcción gestionado sujeto al estricto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia territorial y ambiental, atendiendo que: a) estas actuaciones devienen de la consulta de viabilidad tramitada en expediente N° 2024-88-01-08522, respecto de la cual se pronunció oportunamente la Junta Departamental y el Ejecutivo Departamental (Resoluciones de fechas 23 y 26 de diciembre de 2024, respectivamente); b) el acotado objeto de la Resolución del Ejecutivo Departamental N° 11453/2025, de 8 de diciembre de 2025, comparado con el proyecto

que fue considerado en etapa de consulta de viabilidad; c) la Resolución de la Junta Departamental N° 485/2025, de 30 de diciembre de 2025 y los informes de las unidades funcionales con competencia en la materia de actuación 8, d) deberán atenderse las condiciones que determine la Dirección de Ambiente en materia de: conservación de suelo y vegetación nativa, tapiz vegetal e iluminación; y, e) se encomienda al Departamento de Gestión Territorial realizar los controles pertinentes para el estricto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia territorial y ambiental;

ATENCIÓN: a lo precedentemente expuesto;

EL INTENDENTE DE MALDONADO

RESUELVE:

1º) Autorízase el permiso de construcción gestionado en estas actuaciones respecto del padrón N° 18575, manzana 79 de la Localidad Catastral El Tesoro (antes padrones números 1033 y 1036), de conformidad a la Resolución de la Junta Departamental N° 485/2025, de 30 de diciembre de 2025; sujeto al estricto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia territorial y ambiental.

2º) Deberán atenderse las condiciones que determine la Dirección de Ambiente en materia de: conservación de suelo y vegetación nativa, tapiz vegetal e iluminación.

3º) Encomiéndase a la Dirección General del Departamento de Gestión Territorial el contralor de lo establecido en la presente Resolución.

4º) Comuníquese a las Direcciones de Ordenamiento Territorial y de Ambiente. Notifíquese por Dirección de Administración Documental y pase a la Dirección de Prensa para su publicación en el Diario Oficial. Hecho, siga al Departamento de Gestión Territorial a los efectos dispuestos.

[Resolución incluída en el Acta firmada por Alvaro Hernan Villegas el 30/01/2026 13:24:57.](#)

[Resolución incluída en el Acta firmada por Miguel Abella el 30/01/2026 13:31:09.](#)