



San José, 29 de diciembre de 1981.-

RESOLUCIÓN No 918/81.- INTENDENCIA MUNICIPAL.-VISTO: el texto del Oficio N° 156/81; que para su consideración remite el Ejecutivo Departamental, adjuntando al mismo un Proyecto de Decreto formulado en forma conjunta por la Dirección de Arquitectura y la Oficina de Planeamiento Territorial; **CONSIDERANDO:** que tal medida es tendiente a regular la densidad de población, el uso del suelo, la altura de los edificios y lograr un adecuado asolamiento de los espacios urbanos así como también un adecuado y rentable uso de los servicios públicos; por tanto, la Junta de Vecinos de San José, por unanimidad de presentes (4 votos en 4); **RESUELVE:** sancionar el **Decreto N° 2.409** quedando redactado su articulado de la siguiente manera:

LA JUNTA DE VECINOS DE SAN JOSE
D E C R E T A:

Artículo 1º).- En los predios ubicados en la zona urbana y suburbana de la Ciudad de San José y demás centros poblados que no cuenten con red de saneamiento y cuenten con agua corriente de O.S.E. no podrá edificarse un área cubierta que exceda un valor de 0.60 de la superficie del mismo cuando el edificio como destino principal la habitación.

Si los predios no cuentan con agua corriente ni saneamiento no podrá edificarse un área destinada a habitación mayor al valor de 0.30 de la superficie del terreno.

Artículo 2º).- Todos los edificios a construir en predios ubicados en la Ciudad de San José y demás centros poblados del Departamento que cuenten con red de saneamiento y agua corriente que tengan como destino principal el de habitación y tengan más de 9 mts. de altura medidos a partir de un cero, que se tomará en el punto medio del predio sobre la línea del cordón de la vereda, deberán ajustarse a las siguientes especificaciones:

a) El área máxima de edificación será igual a 5 (cinco) veces el área del predio.

b) Dicho factor de edificación máxima será la sumatoria de los factores de edificación de cada una de las plantas edificadas.

b1) El factor edificación por planta alta se calculará dividiendo el área total edificada por planta entre el área total del predio, no considerándose las áreas cubiertas correspondientes a aleros y porches.



b2) Solo se permitirán salientes de la línea de edificación en las calles con más de 17 mts. de ancho.

Estos salientes deberán plantearse por encima de los 3.50 mts. de altura a partir de un cero ubicado en el punto medio del predio sobre la línea del cordón de la vereda y podrán ser de 1 metro como máximo.

c) Para los predios que no estén regulados por los Decretos N° 2273, 2278, 2344, 2343 y 2401, las plantas altas a partir de los 9 mts. de altura deberán dejar un retiro frontal igual a 4 mts. que se incrementará hasta el mínimo exigido por la Ordenanza vigente para patios principales cuando la altura del edificio así lo determine.

c1) En el caso que el retiro se plantee desde la planta baja, éste podrá ser solamente de 4 mts. para la totalidad del edificio y no se incrementará con la altura.

d) Para los terrenos esquina se exigirá retiros frontal solamente en uno de los frentes, pudiéndose construir hasta la línea del otro frente.

g) Cuando el área edificada se destine exclusivamente a un fin ajeno al de habitación con excepción de los accesos a las viviendas no se computará a los efectos de la evaluación del factor de edificación máxima.

Dichas plantas podrán edificarse de acuerdo a las normas ya vigentes de la Intendencia Municipal de San José sobre ocupación de predios.

h) El área edificada que se construya por debajo del cero establecido en el numeral 2º) no se computará a efectos de la evaluación del factor de edificación máxima.

A sus efectos, vuelva al Ejecutivo Departamental.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DE VECINOS DE SAN JOSE, A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO.-

Oscar L. Astengo

Presidente

Julio C. Rebollo
Secretario General

M.P.M. 22/11/06