

LIBRO DE SESIONES XLIX. TOMO II. Maldonado 6 de junio de 2023

**Decreto N° 4069/2023**

**VISTO:** El Expediente N° 160/2023 y con lo informado por las Comisiones de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, de Obras Públicas y de Legislación que este Cuerpo comparte,

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA (por unanimidad 31 votos), DECRETA:**

**Artículo 1°)** Apruébase en forma definitiva el Programa de Actuación Integrada "PAI entre Cerros" para los padrones N° 31680, 31679 y 31019 de la 3ª Sección Catastral.

**Artículo 2°) Ámbito de actuación:** Se define una área de actuación conformada por los padrones N° 31680, 31679 y 31019 de la 3ª Sección Catastral, en el ámbito geográfico contiguo al Barrio Pueblo Obrero, contando con frente a las calles Simón del Pino, Jandro Guerra y Francisco A. Maciel.

**Artículo 3°) Categoría de Suelo:** Declárese a las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N y O como Suelo Urbano (SU); y la manzana P como Suelo Urbano de Fragilidad Ecosistémica (SUF), de conformidad con los artículos 12 y 15 del Decreto Departamental N° 3866/2010, según el plano proyecto de fraccionamiento del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de junio de 2022 y el plano de categorización de suelo de setiembre de 2022 de fs 509 y fs 512 respectivamente del Expediente 2019-88-01-21534, los cuales serán anexos del presente Decreto. Este ámbito, a partir de su transformación de categoría, se incorporará al proceso urbanizador en cumplimiento de las normativas vigentes.

**Artículo 4°) Uso del suelo:** El uso de suelo para el sector es residencial complementado con servicios, admitiéndose actividades comerciales e industriales de pequeña y mediana escala.

**Artículo 5°) División del Suelo:** El área mínima de lotes será de 300 metros cuadrados y el frente mínimo será de 12 metros.

**Artículo 6°) Sistema de espacios verdes:** Se prevé para el ámbito un área destinada a espacio libre público de 1 Há 9328 metros cuadrados que representa una superficie del 11 % del área total del predio, según el plano proyecto de fraccionamiento del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de Junio de 2022 de fs 509. Este espacio se distribuye en dos áreas: 1) Lote 8 de la manzana O con un área de 7.932 metros cuadrados y 2) Manzana P con un área de 1 Há 1396 metros cuadrados que contiene la Cañada de la Cascada, su planicie de inundación definida por la TR100 y un área de laminación de pluviales.

La cesión de estos espacios libres a la Intendencia de Maldonado (establecida en el Artículo 38° de la Ley N° 18.308) se instrumentará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 26° del Decreto Departamental N° 3866/2010.

**Artículo 7°) Red vial:** Se propone un total de calles de 2394m con una buena accesibilidad y vinculación con la estructura vial general existente, proyectando la continuación de las calles Bulevar Brasil, Maestro Omar Delfante, Francisco A. Maciel, Pérez Castellanos y Dr. Teodoro Vilardebó. Se ha previsto la continuidad y conexión con futuros desarrollos.

**Artículo 8°) Drenaje de aguas pluviales:** Con el objetivo de no generar afectaciones asociadas al incremento de escorrentía pluvial aguas abajo del nuevo fraccionamiento, (impacto hidrológico cero), se propone la implementación de Medidas de Control de Escurrimiento in situ (MCE)(Artículo 14). Se deberá establecer un área de laminación con capacidad de almacenamiento de 500 metros cúbicos, lo que garantiza que el fraccionamiento no generará impactos negativos en la infraestructura pluvial existente aguas abajo. En caso de que el proyecto se desarrolle en etapas se deberá garantizar que en cada una de las etapas se resuelva con impacto hidrológico cero. El proyecto definitivo de hidráulica será evaluado por la Comisión de Fraccionamiento y aprobado por la Dirección General de Urbanismo previo a la autorización del proyecto de fraccionamiento.

**Artículo 9°) Sistema de saneamiento:** Se deberá ampliar red de saneamiento pública para dar cobertura a todos los lotes con una población de diseño de 6600 habitantes. La red será de tipo separativa con un sistema que se compondrá de dos sectores (sur y norte) que descargarán por gravedad hacia dos pozos de bombeo y la conexión a la red existente de OSE-UGD se realizará mediante bombeo desde el pozo de bombeo sur (PBS) hacia un registro de colector existente.

**Artículo 10°) Redes de abastecimiento de agua potable:** Se deberá conectar a la red pública de abastecimiento de agua potable. En el diseño de la red de distribución de agua para abastecimiento se indica que empalmará en dos puntos a la red existente.

**Artículo 11°) Residuos sólidos:** Residuos sólidos por sistema público de recolección.

**Artículo 12°) Red de energía eléctrica y alumbrado público:** Todos los lotes se deberán conectar a la red eléctrica pública (UTE) debiendo realizarse el tendido de red de media tensión para alimentar las subestaciones aéreas ubicadas dentro del fraccionamiento y el montaje de las estructuras de subestaciones aéreas, sin el transformador. El proyecto prevé la construcción de dos subestaciones de 15/ 0,400kV, de hasta 400KVH.

**Artículo 13°) Ocupación y edificabilidad:** Los parámetros de construcción se regirán por lo establecido por la sub zona 1.2.4 Barrio

Obrero de la región Piriápolis, Punta Colorada y Solís presentando diferencias para el área involucrada en el ámbito del PAI en cuanto a la dimensión mínima de los predios para bloque bajo y conjunto de edificaciones bajas de alta densidad (600 m<sup>2</sup>), al área mínima de terreno por unidad locativa en bloque bajo y conjunto de edificaciones bajas de alta densidad (75 m<sup>2</sup>) y a los retiros frontales mínimos para bloques bajos (6 m).

Modifícase el Artículo 268° del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE), en la redacción dada por el Artículo 13° del Decreto Departamental N° 3733/1999, quedando redactado de la siguiente manera:

*"Subzona 1.2.4 Barrio Obrero.*

*a) Límites: Pertenecen a esta subzona los predios urbanos y suburbanos ubicados al este de la calle Magallanes y el límite oeste de la manzana N° 1086 y el suelo urbano resultado del PAI Entre Cerros delimitado por: Límite Este de la manzana 1086 hasta Calle Simón Bolívar; Calle Simón del Pino desde límite Norte de la manzana 1086 hasta calle Francisco A. Maciel; Calle Francisco A. Maciel desde Calle Simón del Pino hasta límite Este de manzana 133; Límite Este de manzana 133 hasta Calle José M. Pérez Castellanos; Calle José M. Pérez Castellanos desde límite Este de manzana 133 hasta Calle Simón del Pino; Calle Simón del Pino desde Calle Pérez Castellanos hasta límite Sur del padrón rural 31020; límite Sur del padrón rural 31020; límite Oeste de los padrones rurales 31044, 31045 y 31046; límite Norte del padrón rural 31681; límite Oeste de la manzana 1086 hasta Calle Simón Bolívar.*

*b) Normas especiales: Se pueden construir edificaciones bajas, conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad y bloques bajos.*

*c) Dimensiones mínimas de los predios:*

*-Bloque bajo y conjunto de edificaciones bajas de alta densidad: 500m<sup>2</sup> de área y 30m de frente. Para PAI Entre Cerros 600 m<sup>2</sup> de área y 30 m de frente.*

*-En la edificación baja no se exige ni área ni frente mínimo.*

*d) Área mínima de terreno por unidad locativa:*

*-Bloque bajo y conjunto de edificaciones bajas de alta densidad: 50m<sup>2</sup>. Para PAI Entre Cerros 75m<sup>2</sup>.*

*-Edificación baja: 150 m<sup>2</sup>*

*e) Retiros mínimos:*

*-Frontales:*

*6m sobre Bulevar Artigas con alineación obligatoria.*

*Para PAI Entre Cerros: 6m para bloques bajos.*

*4m para el resto.*

*-Bilaterales:*

*4m en los bloques bajos.*

*3m en los conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad.*

*-Unilaterales:*

*3m en la edificación baja.*

*-De fondo:*

*4m en los bloques bajos y los conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad.*

*3m en la edificación baja.*

*f) Altura máxima:*

*-en los bloques bajos 12m.*

*-en el resto 7m.*

*g) Plantas edificables:*

*- en los bloques bajos: PB + 3 PA.*

*- en la edificación baja: PB + PA.*

*h) Ocupación: F.O.S.:*

-30% bloques bajos.

-60% los conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad.

-40% edificación baja.

F.O.S SS:

-70% bloques bajos y conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad.

-40% edificación baja.

F.O.S. PA:

-30% bloques.

-60% los conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad.

-40% edificación baja.

F.O.T.:

-120% bloques bajos y conjuntos de edificaciones de alta densidad.

- 80% edificación baja.

F.O.S. V.:

-40% bloques y edificación baja.

-30% conjuntos de edificaciones bajas de alta densidad."

**Artículo 14º) Medidas de Gestión Ambiental:** Se deberán aplicar las siguientes medidas de gestión ambiental:

a) Control de seguimiento de obra de acuerdo al proyecto definitivo del diseño de la red pluvial y del dispositivo de laminación. Se debe preservar el cuerpo de agua y los niveles naturales de la planicie de inundación asociada, manteniendo o restaurando el bosque ribereño, el cauce de la cañada y el tipo de vegetación de humedal y evitando la propagación de Especies Exóticas Invasoras (EEI).

Se propenderá a la integración paisajística con el resto del espacio público.

b) Control de seguimiento de obra de acuerdo al proyecto definitivo de saneamiento.

c) Control de la capacidad de recolección de los residuos sólidos en nueva área urbanizada.

d) Control del seguimiento de obras de acuerdo al proyecto definitivo de fraccionamiento y proyecto vial y la verificación de la realización de los taludes empastados.

**Artículo 15º) Retorno de las Valorizaciones:** Luego de la aprobación del proyecto deberá hacerse efectivo el pago del precio compensatorio por mayor valor inmobiliario según lo dispuesto por el Artículo 100º del Decreto Departamental N° 4036/2021.

**Artículo 16º)** El Ejecutivo Departamental adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices Departamentales, Decreto Departamental N° 3867/2010, de conformidad con lo dispuesto por el presente Decreto.

Siga a la Intendencia a sus efectos. Declárase urgente.

*Darwin Correa*  
*Presidente*

*Susana Hualde*  
*Secretaria General*