

LIBRO DE SESIONES XLIX. TOMO II. Maldonado 5 de setiembre de 2023

Decreto N° 4082/2023

VISTO: Lo informado por las Comisiones de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, Legislación y Obras Públicas que este Cuerpo comparte

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA (por mayoría 22 votos en 29), DECRETA:

Artículo 1°) Apruébase el Programa de Actuación Integrada “PAI La Morenita”.

Artículo 2°) Unidad de Actuación: Se define una área de actuación conformada por el padrón N° 21117 se ubica en el sector central de la Microrregión Garzón/José Ignacio, de la 7° sección catastral de Maldonado, a 800m al sur de la Ruta 9, sobre Camino Vecinal a 890m al este del Camino Sainz Martínez.

Artículo 3°) Categoría del Suelo: Se propone transformar el suelo rural categorizándolo como suelo suburbano residencial campestre al área ubicada por encima de la cota +15 sobre Cero Oficial y categoría rural natural para el área ubicado por debajo de la cota + 15 sobre Cero Oficial.

Artículo 4°) Uso del Suelo: Urbanización en propiedad horizontal con destino residencial.

Artículo 5°) División del Suelo: Se propone la creación de 32 lotes de superficie igual o mayor a 4000m2 implantados por encima de la cota 15 m sobre 0 Oficial.

Artículo 6°) Sistema de espacios verdes: En cumplimiento del Artículo 38° de la Ley N° 18.308 y del 48° del Decreto Departamental N° 3866/2010 se propone ceder una superficie de 2 hás 9695m2 de espacios libres.

Artículo 7°) Reserva Natural de flora y fauna: Serán destinados como Reserva de flora y fauna la zona definida en el Plan entre Lagunas como “zona de protección de cuerpos de agua y recursos hídricos” en el sector ubicado debajo de la cota 15 m con respecto al 0 oficial; y el sector del área bruta del predio que no se destine a lotes de vivienda, servicios y circulaciones.

Artículo 8°) Red vial: Se propone un camino de circulación interna con un perfil rural de taludes tendidos y visuales panorámicas de los espejos de agua. Una estructura vial de 3 tramos, 2 de ellos para la circulación entre lotes, totalizando aproximadamente 3000m de calle con un único acceso público al emprendimiento. Las calles se proyectan con 6m de ancho de calzada más banquetas y acompañarán al terreno natural dentro de una “caja” de excavación máxima. Todos los acordamientos horizontales de los bordes de calle (los radios internos de los empalmes entre ella y el camino y los de los cul de sac) tendrán un radio menor de 5 m, con la misma estructura de base y prolongación de sus pendientes transversales.

Artículo 9°) Red de energía eléctrica y alumbrado público: Se conectará a la red pública de UTE, todas las instalaciones serán subterráneas y la red de media tensión se efectuará en una zanja independiente. El fraccionador se hará cargo de las obras necesarias para su conexión.

Artículo 10°) Redes de abastecimiento de agua potable: El sistema estará compuesto por perforaciones de agua subterránea, tanque de almacenamiento, sistema de presurización y línea de distribución.

Artículo 11°) Sistema de saneamiento: La solución de saneamiento será mediante depósitos impermeables con retiro mediante camión barométrico. El diseño del depósito para cada vivienda deberá atender la reglamentación municipal referida. La disposición final será en las plantas de tratamiento de líquidos barométricos de OSE.

Artículo 12°) Drenaje de pluviales: El manejo de las aguas pluviales consistirá en la conducción de las aguas por cunetas paralelas a la caminería proyectada y alcantarillas en los cruces de calle. Se colocarán alcantarillas en la rotonda de intersección de la calle central y la calle arco norte, de manera de derivar el agua por la calle arco norte hacia el oeste y luego hacia el lago interno. La calle arco sur deriva toda el

agua hacia los lagos internos. Solo el tramo de la calle central al norte de la calle arco norte deriva el agua hacia el norte y no hacia los lagos interiores. Se colocarán alcantarillas en los empalmes con el camino vecinal, tanto de la entrada principal como del acceso de servicios. En la calle central al ingreso se colocará un puente de madera sobre el curso que conecta a ambos lagos internos. A los efectos de minimizar potenciales impactos asociados al drenaje pluvial, se propone utilizar criterios de diseño basados en las recomendaciones de las mejores prácticas de gestión de aguas pluviales, también denominados sistemas urbanos de desarrollo sustentable (SUDS).

Artículo 13º) Residuos sólidos: La gestión de los residuos sólidos se realizará de acuerdo con las especificaciones de la normativa vigente. Se contará con recipientes destinados para la recolección de estos en varios puntos del predio, los que serán gestionados por la copropiedad disponiéndolos posteriormente en contenedores ubicados en el acceso para ser recolectados por el servicio municipal. Se fomentará un plan de gestión que cuente con una clasificación de residuos.

Artículo 14º) Ocupación y edificabilidad: Los parámetros de construcción se regirán por lo establecido por la sub zona 2.3 Chacras Norte en Suelo Suburbano Residencial Campestre (SSR) correspondiendo la Sub zona 2.3.1 Baja presentando alguna variante para el área involucrada en el ámbito del PAI en cuanto al FOS NNP admitido y a los retiros mínimos quedando el Artículo 254.7º) del Decreto Departamental N° 3718/1997 en la redacción dada por el Artículo 28º del Decreto Departamental N° 4060/2022, quedando redactado de la siguiente manera:

“Artículo 254.7º) Zona 2.3 Chacras del Norte en Suelo Suburbano Residencial Campestre (SSR).

a) Límites: corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Suburbano (SS) en la Zona de Chacras del Norte.

b) Normas especiales: No se admiten bloques, ni unidades locativas apareadas.

c) Número máximo de Unidades Locativas: 1 Unidad Locativa cada 6600 metros cuadrados.

d) Retiros mínimos:

d1) Retiros frontales: 4 metros. Para el PAI La Morenita: 10m

d2) Retiros bilaterales: 2 metros. Para el PAI La Morenita: 5m d3) Retiros de fondo: 3 metros.

Para el PAI La Morenita: 5m

e) Altura máxima: 7 metros.

f) Ocupación: F.O.S.: 20%. F.O.S.SS.: 20%. F.O.S. natural no pavimentado: 60%. F.O.T.: 40%.

g) Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo: 1,50 metros.

h) Clubes de Campo

Normas especiales. Subzonificación: en la Zona de Chacras del Norte (2.3) se distinguen tres subzonas:

Subzona 2.3.1 Baja que se extiende entre la curva de nivel más 15 y la curva más 25 (referidas al Cero Oficial); Subzona 2.3.2 Media que se extiende entre la curva de nivel más 25 y la curva más 40 (referidas al Cero Oficial);

Subzona 2.3.3 Alta que se extiende sobre la curva de nivel más 40 (referida al Cero Oficial).

h1) Tipos de Clubes de Campo

i) organización media: 1 Unidad Locativa cada 6.600 metros cuadrados de superficie bruta del predio de actuación; superficie mínima de cada lote: 3000 metros cuadrados.

ii) organización dispersa: 1 Unidad Locativa cada 33.000 metros cuadrados de superficie bruta del predio de actuación, superficie mínima de cada lote: 30.000 metros cuadrados.

h2) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 30 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas, que regirán si son mayores.

h3) Altura máxima: 7 metros

h4) Ocupación

Subzona 2.3.2 Media

i) Organización media

F.O.S.: 20%,

F.O.T.: 40%,

F.O.S. natural no pavimentado: 60 % o valores equivalentes de superficie ocupada para cada vivienda en las actuaciones en que no se prevea predio individual.

ii) Organización dispersa:

F.O.S.: 5%. F.O.T.: 5%.

F.O.S. natural no pavimentado: 90%.

Subzonas 2.3.1 Baja y 2.3.3 Alta

i) Organización dispersa:

F.O.S.: 3%. F.O.T.: 3%.

F.O.S. natural no pavimentado: 90%.

ii) PAI La Morenita:

F.O.S.: 20%.

F.O.T.: 40%.

F.O.S. natural no pavimentado: 70%.

h5) Fuera de los predios individuales podrán localizarse construcciones no residenciales de servicio (tales como establo, club house, sub estación, depósito, tanque, o similares), con una superficie máxima de 300 metros cuadrados para un conjunto de hasta 4 predios individuales, más 30 metros cuadrados por cada predio individual adicional.

i) Índice de Ponderación: no aplica.

j) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto Departamental N° 3602/1988 concordantes y modificativas."

Artículo 15º) Medidas de Gestión ambiental: La Administración de la Urbanización será responsable del funcionamiento de los sistemas de escurrimiento de pluviales, sistemas de abastecimiento de agua potable y del sistema de saneamiento previstos en este Decreto, garantizando el buen funcionamiento de todo el sistema dentro de la UPH, garantizando el buen estado y la calidad de los ecosistemas. El Reglamento de Arquitectura de Urbanismo de la UPH deberá contemplar tanto las indicaciones dadas por este Decreto como el contenido del Programa de Actuación Integrada que dió lugar al cambio de categorización del suelo.

Artículo 16º) Retorno de valorizaciones: Luego de la aprobación del proyecto de Decreto Departamental deberá hacer efectivo el pago del precio compensatorio por mayor Valor Inmobiliario según lo dispuesto por el Decreto Departamental N° 4036/2021.

Artículo 17º) La Intendencia de Maldonado adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices

Departamentales, Decreto Departamental N° 3867/2010, de conformidad con lo dispuesto por el presente articulado.

Siga al Ejecutivo Departamental, a sus efectos. Declárase urgente.

Darwin Correa
Presidente

Susana Hualde
Secretaria General