LIBRO DE SESIONES L. TOMO I. Maldonado 10 de noviembre de 2026

Decreto Nº 4127/2026

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA (por mayoría 27 votos en 29), DECRETA:

Artículo 1°) Apruébase en forma definitiva el Programa de Actuación Integrada “PAI PIRIA” para los padrones números 31.595 y 31.596 de la tercera sección catastral del departamento de Maldonado.

Artículo 2°) Ámbito de actuación:

2.1.- Se define un área de actuación conformada por los padrones números 31.595 y 31.596 de la tercera sección catastral del departamento de Maldonado, ubicado al Norte de sectores consolidados del Balneario y al Sur-oeste del Barrio Pueblo Obrero.

2.2.- La urbanización se conectará con el Barrio Pueblo Obrero de Piriápolis a través de las calles Rincón e Ituzaingó.

2.3.- Tiene un área total de 10 hectáreas con 6.246 metros cuadrados.

Artículo 3°) Categoría de Suelo:

3.1.- Declárase como Suelo Urbano (SU) a los lotes de las manzanas A, B, C, DA, DB, E, F, G, I, K y L y manzana J.

3.2.- Declárase Suelo Urbano de Fragilidad Ecosistémica (SUF) a los espacios libres Lineal I y Lineal II, según Plano Proyecto de Fraccionamiento de Julio de 2023 del Ingeniero Agrimensor Gustavo Moyano que luce a fojas 226 del expediente número 2019-88-01-20836 y el Plano de Categorización de Suelos de fojas 225 del mismo expediente.

Artículo 4º) Uso del suelo:

Consistirá en un fraccionamiento abierto para uso residencial.

Artículo 5°) División del Suelo:

El área mínima de lotes será de 600 metros cuadrados y el frente mínimo será de 17 metros.

Artículo 6°) Sistema de espacios verdes:

6.1.- Se prevé un área destinada a espacio libre público de una hectárea con 687 metros y 56 decímetros cuadrados, que representa una superficie del 10 % (diez por ciento) del área total del predio. La misma será cedida de pleno derecho al Gobierno Departamental según de Artículo 38º de la Ley Nº 18308.

6.2.- El área destinada a espacio libre público referida en el numeral anterior, está dividida en cinco lotes: 1) lote 1 de la manzana A con un área de 1.840,47 metros cuadrados, 2) lote 1 de la manzana J con un área de 4.224,57 metros cuadrados, 3) lote 1 de la manzana L con un área de 716,93 metros cuadrados, 4) espacio libre Lineal I con un área de 1437,93 metros cuadrados; y 5) espacio libre Lineal II con un área de 2.467,66 metros cuadrados, según Plano Proyecto de Fraccionamiento de Julio de 2023 del Ingeniero Agrimensor Gustavo Moyano de fojas 226 del expediente 2019-88-01-20836. Por los espacios libres Lineal I y II, corre un tramo del afluente de la Cañada de la Cascada y su planicie de inundación.

Artículo 7º) Red Vial:

Las calles públicas deberán tener el ancho que figura en el Plano Proyecto de Fraccionamiento de Julio de 2023 del Ingeniero Agrimensor Gustavo Moyano de fojas 226 del expediente 2019-88-01-20836, manteniendo la accesibilidad y vinculación con la estructura vial existente, así como permita dar continuidad y conexión con futuros desarrollos.

Artículo 8º) Drenaje de aguas pluviales:

8.1.- El fraccionamiento se ubica en un “parte aguas” de dos cuencas: Para la subcuenca del Arroyo La Cascada ubicada al este del fraccionamiento, se deben realizar amortiguadores en los espacios Libres I y II con el objetivo

de disminuir el impacto hidrológico “aguas abajo”. Para la subcuenca del Arroyo Zanja Honda ubicada al oeste del fraccionamiento, se podrán desestimar los aportes superficiales externos al proyecto.

8.2.- El sistema de drenaje pluvial interno se conformará mediante cunetas empastadas para el drenaje y demás exigencias de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 9º) Red de abastecimiento de agua potable. Sistema de saneamiento:

9.1.- Se deberá conectar a la red pública de abastecimiento de agua potable, continuando el trazado de tuberías existentes, según la memoria del sistema de drenaje pluvial del presente Programa de Actuación Integrada.

9.2.- Asimismo, los padrones se deberán conectar a la red pública de saneamiento.

Artículo 10º) Red sólidos:

Se realizará por sistema público de recolección.

Artículo 11º) Ocupación y edificabilidad:

Los parámetros de construcción se regirán por lo establecido en el Artículo 275 del Decreto Departamental Nº 3718/1997 “Sector 1- Piriápolis. Sub-zona 1.3.4 Resto” y en los Artículos 258 a 264 del Decreto Departamental Nº 3718/1997 en cuanto corresponda, en las redacciones dadas por el Artículo 13) del Decreto Departamental Nº 3733/1999.

Artículo 12º) Medidas de Gestión Ambiental:

La Intendencia realizará los siguientes controles:

a) seguimiento de las obras de acuerdo al proyecto definitivo de fraccionamiento, del proyecto vial y la verificación de la realización de los taludes empastados;

b) capacidad de recolección de los residuos sólidos;

c) obra de acuerdo al proyecto definitivo del diseño de la red pluvial y de los amortiguadores propuestos y

d) calidad del agua a la salida del ámbito de actuación. El gestionante estará obligado a preservar el cuerpo de agua y los niveles naturales de la planicie de inundación asociada, manteniendo el cauce de la cañada y el tipo de vegetación del humedal en un área de faja de amortiguación superior a 5 metros alrededor del espejo de agua, evitando la propagación de especies exóticas invasoras (EEI).

Artículo 13º) Retorno de las Valorizaciones:

El gestionante deberá hacer efectivo el pago del Retorno por Mayor Valor Inmobiliario, de acuerdo al Artículo 4º literal b) del Decreto Departamental Nº 3870/2010, en la redacción dada por el Artículo 99 del Decreto Departamental Nº 4036/2021 y demás normativa vigente, condicionando el sellado del Plano Proyecto de Fraccionamiento por parte de la Intendencia al cumplimiento del citado pago.

Artículo 14º) Caducidad:

Se deberá iniciar la gestión del fraccionamiento en el plazo de dos años desde la aprobación del presente instrumento de 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.

Artículo 15º) Adecuación de la cartografía:

El Ejecutivo Departamental adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto Departamental Nº 3867/2010, según lo dispuesto en forma precedente.

Siga a la Intendencia Departamental de Maldonado, a sus efectos.

Osvaldo Matteu
Presidente

Julia Busnadiego
Secretaria General