

DECRETO 3994/2018

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO XI. Maldonado, 10 de julio de 2018

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

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:

“Artículo 1º) Apruébase en definitiva el Programa de Actuación Integrada “PAI Chacras las Cañas” para los padrones números 27249, 27250, 27251, 27252, 27253, 27254, 27255, 27256, 27257, 27258, 27259, 27260, 27271, 27272 y 27273 de la 6ta Sección Catastral de Maldonado, Paraje “Las Cañas”.

Artículo 2º) Declárase a las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, como Suelo Suburbano (SS), el espacio libre y el espacio común al Oeste del camino vecinal como Suelo Rural Natural (SRN) y el resto de los espacios comunes al Este del camino vecinal como Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF), según plano Proyecto de Fraccionamiento del Agrimensor Sergio Bonilla Piriz de Julio de 2017.

Artículo 3º) Uso del suelo: Urbanización en Propiedad Horizontal según Ley 17.292, en modalidad de Club de Campo, con destino residencial- turístico.

Artículo 4º) División del suelo: El área mínima de lotes individuales será de 4.000 metros cuadrados.

Artículo 5º) Sistema de Espacios Verdes: El monte y matorral psamofilo se conservará dentro de los lotes (27 has 493 m²) y en los espacios comunes.

Se prevé una superficie destinada a espacio público de 72.525 m², que será cedida a la Intendencia Departamental de Maldonado.

Estará localizada al Oeste del Arroyo Las Cañas, y al Norte y Este de dos caminos vecinales.

Según plano proyecto de fraccionamiento del Ing. Agrim. Sergio Bonilla de Julio de 2017.

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

Los espacios comunes del Club de Campo (326,526 m²) coinciden con las expresiones sobresalientes de las unidades ambientales como son los corredores del bosque nativo asociados a cursos de agua.

La administración del Club de Campo realizará el mantenimiento de los espacios verdes a los efectos de preservar las nacientes de los cursos de agua, el monte serrano; y los pastizales y matorral serrano, prefiriendo la introducción de especies como las indicadas en el informe de valoración del paisaje y calidades ambientales.

La gestión de los restos de jardinería y podas se realizará al interior de los emprendimientos mediante la utilización de estos materiales para mejoramiento de suelo, ya sea por incorporación directa al suelo integrando procesos de compostaje. Está prohibida la quema de éstos o cualquier otro residuo. Se preservará la vegetación nativa, en el entorno de los cuerpos de agua, no permitiéndose la alteración del terreno natural, en toda el área que esté debajo de la cota 76 según plano.

Artículo 6º) Red vial: La red vial deberá asegurar una buena accesibilidad y vinculación con la estructura vial general de la zona. El trazado se realiza a partir de criterios de continuidad y conexión con futuros desarrollos.

La red vial interna del Club de Campo deberá considerar especialmente el escurrimiento de pluviales y la implantación de los lotes respetará las cañadas existentes y el monte nativo asociado a las mismas. El proyecto deberá tener en cuenta la topografía y los recorridos de las aguas pluviales, minimizando los impactos erosivos sobre el terreno.

El esquema de caminería interna deberá minimizar las alcantarillas secundarias. Los escurrimientos serán conducidos a los costados de la faja de circulación vehicular por medio de cunetas y descargarán en los cursos de agua a través de canales a cielo abierto.

Las calles tendrán un ancho mínimo de 17 m. (entre los límites de propiedad) y las calzadas o faja de circulación vehicular tendrán un mínimo de 5 metros de ancho. Las características técnicas para su construcción serán las que establezca la Intendencia Departamental de Maldonado.

Artículo 7º) Drenaje de aguas pluviales: Las estructuras de drenaje se diseñarán para el escenario de urbanización total en las cuencas de escurrimiento. Para el cálculo se considerará, del total de área de lotes (área privada), un 80 % de zonas verdes o terreno permeable (jardines, parques, etc.) y 20% de terreno impermeable (edificado), en función de los factores de ocupación previstos para la zona.

Los desagües pluviales estarán conformados por cunetas a cielo abierto, éstas serán

triangulares con un talud y una profundidad tal que asegure el correcto escurrimiento de las aguas. Las pendientes de las cunetas acompañarán las pendientes de las calles proyectadas. Las cunetas serán excavadas en tierra y revestidas con suelo pasto, de forma tal de evitar la erosión de las mismas, y cañerías de hormigón pre-moldeado para las conducciones de diámetro reducido.

El proyecto será evaluado y aprobado previamente por la Dirección de Urbanismo.

Artículo 8º) Sistema de saneamiento: El sistema de saneamiento para los padrones del fraccionamiento proyectado será de tipo individual, donde la disposición final de los efluentes generados en cada padrón se realizará por medio de fosa séptica. Se construirán fosas impermeables, de acuerdo a las especificaciones técnicas de la Intendencia Departamental de Maldonado, de las cuales se retirará periódicamente las aguas cloacales por medio de un servicio de barométricas.

Artículo 9º) Residuos sólidos: La gestión de los residuos del Club de Campo se centralizarán en un punto del mismo y luego se coordinará con el servicio Municipal a los efectos del levante del mismo, ya sea en el punto del Club de Campo o en la Ruta 39.

El emprendimiento deberá contar con un servicio de retiro de residuos orgánicos a ser tratados dentro del fraccionamiento.

Los residuos sólidos domiciliarios del emprendimiento, deberán ser trasladados por parte de los administradores de éste, hasta el sitio que disponga la Intendencia, donde serán recolectados y gestionados en conjunto con el resto de los residuos de este tipo.

Se promoverá la clasificación de residuos reutilizables (papel, cartón, plástico y nylon).

Artículo 10º) Redes de abastecimiento de agua potable: La red de distribución de agua potable y perforaciones centralizadas serán aprobadas, gestionadas y administradas por OSE. El desarrollador se hará cargo de la construcción.

La ubicación de la perforación a realizar según anteproyecto de distribución de agua incluida en expediente 2014-88-01-12107, y a partir de dicha ubicación se acumulará y distribuirá el agua a cada lote. Las características técnicas y constructivas serán las que determine el organismo competente.

Artículo 11º) Red de energía eléctrica y alumbrado público: Actualmente la zona cuenta con electrificación rural por tratarse de chacras rurales de 5 Hás.

Dicho sistema cuenta con la capacidad de ampliación para abastecer a la demanda que surja de los lotes del Club de Campo.

La iluminación artificial en espacios exteriores (para cualquier luminaria pública o privada) será la mínima por razones de seguridad y se permitirá sólo luminarias que no iluminen el cielo, enfocadas en dirección hacia el suelo (90º sobre el plano horizontal), evitando la pérdida de visión del cielo estrellado y la emisión de luz sobre el horizonte.

Artículo 12º) Ocupación y edificabilidad: Los parámetros de construcción se regirán en todos los aspectos por lo establecido en la Ordenanza de Clubes de Campo (Decreto N° 3382/1978) y en su reglamento de Arquitectura y Urbanismo, en el que deberán constar los siguientes aspectos:

a) Solo se permitirá una vivienda aislada cada 4.000 m²

b) Ocupación:

FOS Natural no pavimentado 80%

FOS 10%,

FOT 10%

Altura: 7m

c) En cada unidad de PH:

Retiros mínimos:

Frontal: 10m

Laterales: 6m

De fondo: 10m

d) No se permite construcción de subsuelos.

e) No se podrán modificar las afloraciones rocosas.

f) Sólo se admitirán destinos residenciales, ya sea como residencia particular u hotelería.

g) No se podrán incorporar especies vegetales exóticas, se deberá mantener la cobertura vegetal natural.

h) Sólo se admite la modificación del terreno natural para los caminos vehiculares.

i) El Reglamento de Arquitectura y Urbanismo deberá regular el manejo de las áreas verdes de propiedad individual, poniendo énfasis en la protección del monte nativo y de los corredores biológicos, en particular.

j) En aquellos lotes que contengan parte del monte nativo, en términos generales se inhibirá su modificación; si por razones fundadas debiera ser alterado, deberá recomponerse en el lugar o en otro sector del mismo lote.

k) Los lotes que linden con corredores biológicos de espacios comunes, deberán integrar sus jardines con los mismos, constituyendo un espacio continuo los paisajes de uso privado y los pertenecientes al espacio libre del Club de Campo. Se recomienda fortalecer las poblaciones silvestres incentivando el uso ornamental de las plantas nativas propias del ecosistema.

l) No se permite la colocación de cortinas de árboles, ni cercos que impidan las visuales.

Artículo 13º) Medidas de Gestión Ambiental: La Intendencia Departamental de Maldonado deberá reglamentar un Plan de Monitoreo Ambiental, permitiendo una evaluación periódica integrada y permanente de la dinámica de las variables ambientales, con el fin de proveer información precisa y actualizada para la toma de decisiones, orientada al uso sostenible de los recursos naturales y del medio ambiente.

Artículo 14º) Retorno de las Valorizaciones: Luego de la aprobación del proyecto de Club de Campo y previo a la aprobación del proyecto definitivo de UPH, se deberá hacer efectivo el pago del precio compensatorio por Mayor Valor Inmobiliario.

Artículo 15º) La Intendencia Departamental de Maldonado adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices Departamentales, Decreto 3867/2010, de conformidad con lo dispuesto por el presente articulado”.

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

Rodrigo Blás

Presidente

Susana Hualde

Secretaria General