

DECRETO 3985/2018

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO XI. Maldonado, 8 de mayo de 2018

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

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESION DE LA FECHA, DECRETA:

Artículo 1º) *Apruébase en definitiva el Programa de Actuación Integrada "PAI Cerro Pelado", en los padrones Nos. 5172, 19315, 18606 y 18798.*

Artículo 2º) Unidad de Actuación: *Se define una Unidad de Actuación, conformada por los padrones Nos. 5172, 19315, 18606 y 18798, en el ámbito geográfico comprendido por: Cno. Benito Nardone al oeste; Av. Wilson Ferreira Aldunate y su continuación al este y norte respectivamente; límite norte de la localidad Cerro Pelado al sur.*

Este ámbito se incorporará al proceso urbanizador, previsto en la normativa departamental a partir de su transformación de categoría en dos etapas:

Etapa I, definida en el plano Proyecto de Fraccionamiento del Ing. Agrim. Carlos Rodríguez Queirolo

de octubre 2016 (fojas 499), como el área que comprende la manzana 5 y las manzanas 7 a 16 inclusive, incluidas en la cuenca del Arroyo Maldonado.

Etapa II, definida en el plano Proyecto de Fraccionamiento del Ing. Agrim. Carlos Rodríguez Queirolo, de octubre 2016 (fojas 499), como el área que comprende las manzanas 1 a 4, manzana 6 y manzanas 17 a 26.

Artículo 3º) *Declarar el área que comprende la manzana 5 y las manzanas 7 a 16 inclusive, incluidas en la cuenca del Arroyo Maldonado, como Suelo Urbano, definidos en el plano Proyecto de Fraccionamiento del Ing. Agrim. Carlos Rodríguez Queirolo, de octubre 2016. (fojas 499).*

Artículo 4º) *Declarar el área que comprende las manzanas 1 a 4, manzana 6, manzanas 17 a 26 y manzana 27, 28, 29 y 30 (cedidas como espacio público), incluidas en la cuenca de la Laguna del Diario como suelo suburbano, definidos en el plano Proyecto de Fraccionamiento del Ing. Agrim. Carlos Rodríguez Queirolo, versión octubre 2016. (fojas 499).*

Artículo 5º) Uso del suelo: *El uso principal del sector será residencial.*

Artículo 6º) División del suelo: *El área mínima de lotes individuales será de 300 m² en la Etapa I y 4.000 m² en la Etapa II.*

Artículo 7º) Sistema de Espacios Verdes: *Se prevé para el sector un área destinada a espacio libre público de 42.306 m², que representa una superficie de 12.4% del área total del predio.*

Este espacio se distribuye en tres áreas de diferente carácter, a partir del criterio de integración con las áreas urbanizadas existentes y protección del Cerro Pelado:

1-Parque urbano (30578 m²) en la manzana 28 del proyecto de fraccionamiento (Fojas 499). El equipamiento y diseño del proyecto se apoyara en el criterio de mantener este espacio de características singulares , sin modificaciones que afecten la naturalidad del paisaje.

2- Espacio tipo plaza (8035 m²) en la manzana 27, utilizado como espacio para la mitigación de nutrientes. (Fojas 499).

3- Espacio parque lineal/avenida (3704 m²) en las manzanas 29 y 30 del proyecto de fraccionamiento (Fojas 499).

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

Artículo 8º) Red de vialidad: *La red vial del sector Cerro Pelado procurará asegurar una buena vinculación del mismo con la estructura vial general de la zona y una adecuada accesibilidad territorial. El proyecto de trazado prevé la continuidad de las calles públicas existentes y proyectadas.*

La red vial estará constituida por calles públicas, con un ancho total de 17 m. En el caso de la avenida principal de acceso serán dos calles de 12 m con un cantero central de 20 m.

Artículo 9º) Sistema de saneamiento: *Los lotes que se creen en la Etapa I, se conectarán a la red existente de Cerro Pelado a través de la Estación de Bombeo de Cerro Pelado ubicada al sureste, a 350m respecto al punto final del predio, como se detalla en la Memoria de Anteproyecto Sanitario.*

Los lotes del área proyectada para fraccionar en la Etapa II tendrán un sistema de saneamiento en base a soluciones individuales (depósitos fijos impermeables) con terrenos mayores a 4.000m².

Artículo 10º) Drenaje de aguas pluviales: Las estructuras de drenaje se diseñarán para el escenario de desarrollo urbano total en la cuenca, considerando un 20% de zonas verdes o terreno permeable (jardines, parques, etc.) y 70% de terreno impermeable (calles, techos, etc.) en función de los factores de ocupación previstos para la zona (FOS SS 80%) para la Etapa I.

Para la Etapa II se prevé: un 75% de zonas verdes o terreno permeable (jardines, parques, etc.) y 20% de terreno impermeable (calles, techos, etc.) en función de los factores de ocupación previstos para la zona (FOS SS 0%)

Para el tratamiento de nutrientes previstos en la cuenca de la Laguna del Diario, en la instancia de proyecto de infraestructura, se deberá presentar el proyecto ejecutivo, considerando un tiempo de retención mayor de una hora, para una precipitación de 30mm, en Manzana 27 del plano proyecto de

fraccionamiento (fojas 499).

Artículo 11º) Redes de abastecimiento de agua potable: El abastecimiento de agua potable a la zona proyectada implica una derivación de la troncal de OSE desde el Cno. Departamental Benito Nardone.

La red de distribución será abastecida a partir de un depósito elevado ubicado en las inmediaciones de Cerro Pelado, sin interferir con las cuencas visuales desde las vías de tránsito, dimensionada de forma que cada lote de la urbanización cuente con una presión de servicio en un rango de 1.50 y 4.00 kg/cm². De esta forma se garantiza un adecuado suministro para los usos típicos de tipo doméstico.

La red será de tipo ramificada cubriendo la totalidad de los frentes de los lotes del emprendimiento. Las características técnicas y constructivas serán las que determine el

organismo competente.

Artículo 12º) Red de energía eléctrica y alumbrado público: La zona del predio está abastecida por la red pública de UTE. La conexión a la red existente de media y baja tensión se realizará desde la red de energía que pasa por el frente del predio. De acuerdo al cálculo de la energía necesaria para el desarrollo, se realizarán los tendidos y subestaciones que UTE indique.

Se instalará una Red de Alumbrado Público, paralela a las líneas de Baja Tensión.

Artículo 13º) Residuos sólidos: La gestión de los residuos sólidos se realizará de acuerdo a las especificaciones de la normativa vigente; se dispondrá de recipientes adecuados fuera de las áreas sensibles (áreas inundables y espacio público que incluye al propio Cerro Pelado) y cuidando de no afectar las visuales y el paisaje.

Artículo 14º) Vivienda de Interés Social (VIS) Se reservan las manzanas: 7, 8a, 8b y 16 para este uso.

Artículo 15º) Ocupación y edificabilidad: Se mantiene la normativa vigente establecida en la Ordenanza Departamental, correspondiente al Sector 2 Maldonado, Zona 2.4.3 Resto del Sector en la **Etapas I:** incorporándose un retiro especial para la manzana 16:

a) Límites : Resto no comprendido en otras áreas.

b) Retiros mínimos Frontales: 4 m.

Se admite construcción de pérgola.

Norma transitoria: En vigencia de la explotación de la Cantera ubicada en Padrón 8241 se exigirá retiro frontal de 15 m en manzana 16, sobre Av. Wilson Ferreira Aldunate. (PAI Cerro Pelado - Proyecto de Fraccionamiento presentado por Carlos Rodríguez Queirolo, octubre 2016 , fs. 499) conformándose una franja de 15m de amortiguamiento con árboles y arbustos.

c) Alturas máximas: 9 m (PB + 2 PA)

d) Ocupación: FOS: 70 %, FOS SS: 80%, FOT: 150% y FOSV: 20%

e) Estacionamientos: Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m². o fracción de locales de otros usos. Podrán ocupar área de retiro frontal sin techo.

f) Índice de ponderación: (Decreto 3870) 0 (Cero).

Etapa II: Para predios de 4.000m²

a) Sólo se permitirá una vivienda aislada cada 4.000m²

b) Retiros: Frontal: 10m, Bilaterales:6m, De fondo: 10m

c) Altura máxima: 7m

d) Ocupación: FOS:20%, FOS SS: 0%, FOT: 40%, FOSNNP 75%

e) *Estacionamientos: Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m2. o fracción de locales de otros usos. Podrán ocupar área de retiro frontal sin techo.*

f) *Índice de ponderación: (Decreto 3870) 0 (Cero).*

Artículo 16°) Retorno de las Valorizaciones: *Previo a la aprobación del plano de fraccionamiento definitivo, se deberá hacer efectivo el pago del precio compensatorio por Mayor Valor Inmobiliario.*

Artículo 17°) Medidas de Gestión Ambiental:

a- *Identificar adecuadamente la ubicación de las obras de saneamiento de forma que no sean perforadas por error.*

b- *Identificar fuentes de posibles derrames y gestionarlas de forma adecuada.*

c- *Diseñar planes de emergencia y contingencia.*

d- *Notificar el acopio y manejo de sustancias peligrosas.*

e- *Elaborar un procedimiento de uso de agroquímicos aplicable a todos los predios incluidos en la unidad territorial, prefiriendo la aplicación de sustancias químicas solubles en agua.*

f- *Contar con un plan de acción frente a derrames de sustancias químicas, incluyendo la disponibilidad de materiales absorbentes para su contención.*

g- Manejo de áreas verdes con una correcta gestión de podas.

h- Aislar las áreas sensibles del medio urbanizado mediante cortafuegos.

i- Para evitar los problemas de eutrofización por exceso de nutrientes en la cuenca de la Laguna del Diario, se solicitará interponer estructuras para el control de nutrientes, según Artículo 9º del presente Decreto e información dada en Informe de Estudio de Nutrientes y EAE incluido en el expediente 2013-88-01-01872.

j- En el área pública, la Intendencia tiene previsto mientras se mantengan vigentes los permisos de extracción minera, colocar cartelería y barrera de árboles como barreras visuales y sonoras y tal como lo establece el EAE (pág. 29), “Se prevé que la circulación de camiones sea perimetral al fraccionamiento, de modo de prohibir el paso de camiones dentro del mismo una vez que se construyan las nuevas calles”.

Artículo 18º) *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.*

Artículo 19º) *Todos aquellos aspectos que no estén contemplados en las disposiciones mencionadas ni en el presente articulado, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 3718 de la Ordenanza General de Construcciones, concordantes y modificativos.*

Artículo 20º) *La Intendencia Departamental de Maldonado procederá a comunicar a la Dirección Nacional de Catastro el cambio de la categoría del suelo resultante de este Decreto.*

Artículo 21º) *Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.*

Rodrigo Blás

Presidente

Susana Hualde □

Secretaria General