

DECRETO N° 3933/2015

LIBRO DE SESIONES XLVII. TOMO XVII. Maldonado, 7 de abril de 2015.

VISTO: Lo informado en reunión integrada por las Comisiones de Presupuesto, Hacienda y Adjudicaciones, Planeamiento y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Legislación que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:

Artículo 1º) Dar aprobación definitiva al Programa de Actuación Integrada (PAI) Sector Hipódromo presentado por DELIMARK S.A.

Artículo 2º) Unidad de Actuación.

El perímetro de actuación se encuentra delimitado de la siguiente manera:

Al Sur por la Perimetral y el límite norte del padrón N° 2572 (Pastoreo Municipal).

Al Este por el margen del Arroyo Maldonado en su intersección con la Ruta 39.

Al Norte por la Ruta 39 y el Camino De Los Ceibos hasta el límite oeste del padrón N° 317.

Al Oeste por el límite oeste del padrón N° 317, el Camino Departamental N° 36, el límite oeste

de los padrones

Nº 348

(Centro de Rehabilitación "Las Rosas"),

Nº 20984

,

Nº 20983

, el Camino Departamental

Nº 149

y el Camino Departamental al Pantanal.

Artículo 3º) Los gráficos (LOR1, LOR2, LOR3, LOR4a, LOR4b, LOR5, LOR6 versión 03/11/14) que se adjuntan y forman parte del presente Decreto, si existiesen diferencias entre el texto y los planos, prima lo dispuesto por el texto.

Artículo 4º) Declarar a los Padrones Rurales Nº **340**, Nº **18955** y Nº **366** (Conjunto de Viviendas Urbaneste) como Suelo Urbano (SU).

Artículo 5º) Declarar a los Padrones Rurales Nº **523**, Nº **524** y Nº **20790** y resto de padrones indicados en lámina **OR.01 03/11/14 en azul** como SSI, Suelo Suburbano de Actividades Productivas de Bienes y Servicios.

Artículo 6º) Asentamiento Poblacional "Canteras de Marelli".

Se declara vigente el Artículo 1º del Decreto Nº 3606 del 21 de diciembre de 1988: Zona Suburbana (SS).

Artículo 7º) Declarar los Padrones Rurales Nº **10430**, Nº **350**, Nº **351**, Nº **5483** y Nº **353** (El Peñasco, La Alquería y otros) como Suelo Suburbano de Desarrollo Turístico y disfrute de tiempo libre (SST), en la zona comprendida por encima de la cota 40 al este y por encima de la cota 30 al oeste con respecto al 0 oficial en la Cuchilla de Doña etrona P
, al sur del padrón

Nº 438

, y al norte del padrón

Nº

20787

Artículo 8º) Extracción Minera

Los terrenos en los cuales actualmente funcionan canteras mantendrán la categorización de Rural Potencialmente Transformable en Actividades de Bienes y Servicios mientras continúen vigentes los permisos de extracción nacionales y departamentales.

La actividad se rige según Decreto Nº 3921 - Manejo de Áridos.

Vencidos los permisos, el suelo quedará automáticamente clasificado como Suburbano de Actividades Productivas de Bienes y Servicios (SSI).

La Intendencia Departamental reglamentará los cierres de canteras para planificar la reutilización del suelo.

Mientras continúen en funcionamiento se deberá tener presente las interferencias que puedan crear con las zonas de vivienda, previendo las medidas de mitigación que se consideren necesarias en el propio padrón de la cantera.

Artículo 9º) Suelo Rural Natural. *En los padrones donde parte toda la tierra que esté categorizada como SRN (Suelo Rural Natural), no se podrá modificar los niveles naturales, se prohíbe la plantación de césped, limitando la plantación de vegetación a plantas autóctonas.*

Artículo 10º) División del Suelo. *La superficie mínima de fracción resultante de acuerdo al*

Art.70º, literal h) del Decreto N° 3867 será la siguiente:

Suelo Urbano (Padrón N° 340 y N° 18955): 300m²

Suelo Suburbano Barrio Canteras de Marelli: 300m²

Suelo Urbano Conjunto de Viviendas Urbaneste (Padrón N°366 y sus derivados) : 1000m²

Suelo Suburbano de Desarrollo Turístico y Disfrute de Tiempo Libre (SST) N° 10430, N° 350

N° 351

N° 5483

y

N° 353

(El Peñasco, La Alquería y otros)

:

Subzona

APP

: 1000m²

2

para vivienda unifamiliar y 4000m²

2

para bloques bajos.

Subzona

Servicios

: 4000m²

2

con saneamiento individual y 1000m²

2

con saneamiento colectivo.

Subzona

mixta

: se utilizan los parámetros para

subzona

APP y

Subzona

servicios.

Suelo suburbano de Actividades de Bienes y Servicios: 4000 m² con saneamiento individual y 1000 m² con saneamiento.

Artículo 11º) Sistema de Espacios Públicos Abiertos.

Se define **El Parque del Humedal**, en la planicie de inundación del Arroyo Maldonado y su afluente el Arroyo San Carlos, donde se fomenta la accesibilidad con modalidades de bajo impacto, con propósito recreativo y didáctico, para esto se prevén afectaciones con senderos que serán de uso peatonal y que permitirán accesos al margen del Arroyo Maldonado, sin afectar la topografía del lugar.

Se establece una faja de 30m a cada lado del eje de la Cañada de la Cantera, previendo una servidumbre (non edificandi), área que a medida que se vaya fraccionando se cederá como espacio público.

En dicha franja se propone realizar un **Parque Lineal Cañada de la Cantera**, que en la zona fr entista del Barrio Hipódromo se transforma en una zona buffer para mitigar las posibles afectaciones provocadas por la urbanización.

Para promover el Parque Metropolitano y proteger su integridad se propone la ubicación de un **Centro de Interpretación del Parque del Humedal** de acceso público, localizado próximo al Barrio Hipódromo que estará conectado por un sendero peatonal a un muelle ubicado en el borde del Arroyo, pudiendo éste ser parte de un circuito fluvial dentro del Parque Metropolitano.

Se deberá realizar un programa de mejoramiento de equipamiento de espacios públicos (veredas, arbolado público, etc.) en Barrio Hipódromo y Canteras de Marelli y se exigirá que se realicen en los nuevos fraccionamientos.

Área de Protección Paisajística (APP)

Zona definida por encima de la cota 40 al este y por encima de la cota 30 al oeste con respecto al 0 oficial en la Cuchilla de Doña Petrona, al sur del Padrón N° 438 y al norte del Padrón N° 20787

, surge en el marco del Plan de Aglomeración Central (en proceso), como Área de Protección Paisajística (APP).

Parque Público El Peñasco

En el proyecto urbano del 10% del área libre a ceder a la Intendencia Departamental, deberá estar incluido en la cumbre, y/o zonas donde las cuencas visuales hacia el Arroyo Maldonado sean predominantes. Se deberá dejar previsto el acceso directo al Camino paralelo a la Ruta 39.

Área de Protección de la Cuenca Visual (APC)

Se protege la Cuenca Visual desde la cumbre del Peñasco hacia el Arroyo estableciendo condicionantes para preservar la Cuenca: definiendo una franja verde continua de árboles dentro del retiro paralela a la Ruta 39 (altura mínima, colores y tipo follaje y floración).

No se permitirán actividades logísticas y las construcciones que se ubiquen en dicha Cuenca no podrán utilizar materiales que produzcan deslumbramiento producida por áreas brillantes o blancas en la fachada y cubiertas.

A su vez, se tendrá consideración en la iluminación artificial en espacios exteriores para cualquier luminaria pública o privada.

Lámina OR.05 Zonas Protección, Parques y Espacios Públicos – 03/11/14.

De acuerdo a la reglamentación vigente, se destinará una superficie equivalente al 10% del área total de cada predio a fraccionar para espacios libres públicos, que serán cedidos a la Intendencia de Maldonado, sin perjuicio del área destinada a circulaciones.

La cesión de espacios libres a la Intendencia de Maldonado, establecida en el Artículo N° 38 de la Ley N° 18308, se instrumentará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo N° 26 del Decreto Departamental N° 3866/2010.

Artículo 12º) Recolección y Disposición de Residuos

“En todas las actuaciones se minimizará la generación de todo tipo de residuos, incorporando el concepto de las 3R (Reducir, Reutilizar y Reciclar) tanto en la gestión interna de los mismos como durante las etapas de construcción. La gestión de los restos de jardinería y podas se realizará al interior de los emprendimientos mediante la utilización de estos materiales para el mejoramiento de suelo, ya sea por incorporación directa del terreno o integrando procesos de compostaje

. Se minimizará el traslado de estos materiales hacia los centros de acopio y/o disposición final gestionados por la Intendencia. Está prohibida la quema de éstos o cualquier otro residuo”.

Artículo 13º) Red de Vialidad

Se prevén afectaciones para mejorar la conectividad en el territorio, definiendo estructuradores departamentales de 30 metros (en azul), y avenidas secundarias de 17 metros (en verde).

El carácter de esta avenida que en algunos tramos tiene un ancho de 80 metros entre límites de propiedad, se deberá definir:

Vía conectora con accesos mínimos cada 1000m sin generar más de los existentes y

reduciendo en lo posible los más cercanos entre sí, de forma de concentrar los cruces peatonales y vehiculares.

Calzadas de servicio se conformarán como avenidas, a ambos lados de la vía conectora jerarquizando el transporte público con una vía diferencial, las paradas, las ciclovías, las veredas y arbolado público.

Los accesos a los padrones frentistas a la Ruta, se realizarán a través de estas calzadas de servicio, no directamente desde la vía conectora.

IN 3 a- Plano de estructura Territorial – Vialidad 03/11/14

Artículo 14º) Sistema de saneamiento

Se divide la zona de la siguiente manera:

A) Área con potencialidad de conexión al saneamiento.

Se reconoce el área de la Cuenca de la Cañada de la Cantera como unidad de actuación para la planificación del saneamiento dentro del PAI.

En esta área se busca que el emprendimiento se conecte al saneamiento, por gravedad o por impulsión mediante un bombeo gestionado por el propietario.

Esta área refiere a la **parte sur del PAI** extendiéndose desde la Avda. Luis Alberto de Herrera (Perimetral) hasta el límite norte de la cuenca hidrográfica que coincide aproximadamente con el límite norte del Barrio Hipódromo.

También en esta área está incluida la zona con potencialidad de desarrollo urbano y suburbano referida a la **cuenca de la Cañada de la Cantera**. Para sanear la totalidad de esta área se deberá construir un pozo de bombeo principal y una tubería de impulsión que conecte con el sistema de La Candelaria.

En una primera instancia a los efectos de minimizar el volumen de las obras, se podrán ejecutar obras de primera etapa. Se deberán facilitar los mecanismos de servidumbres para la ejecución de las redes primarias y secundarias, previendo 30m a cada lado del eje de la cañada de la Cantera.

Se coordinará con OSE el estudio de la posible conexión del Barrio Canteras de Marelli, al pozo de bombeo de Barrio Hipódromo.

B) Área con sistemas de tratamiento y disposición final

En esta área se podrá permitir que el emprendimiento resuelva el manejo de los efluentes mediante sistemas de tratamiento, ya sea individual o colectivos, con una disposición final ambientalmente segura.

Cumpliendo con el Artículo 38 inciso 7 de la Ley 18308 “la evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizada a través de un sistema técnicamente avalado por el MVOTMA y aprobado por la Intendencia Departamental para cada caso”.

Rige también el Art. D 103 al 106 del Digesto Departamental – Volumen V TONE – Libro I – Parte Legislativa – Título II Higiene de Vivienda – Capítulo IV Instalaciones requeridas.

Encomiéndese a la Intendencia Departamental a través de las oficinas técnicas en coordinación con OSE-UGD el proyecto de saneamiento para el área y la adjudicación de los costos correspondientes a cada uno de los emprendimientos.

Artículo 15º) Drenaje aguas pluviales**Protección del curso natural de Cañadas**

“El criterio general es de respetar los trazados naturales de las cañadas, procurando incorporarlos en la traza urbana como parques lineales”

Se integrará al diseño del proyecto el curso natural de las cañadas no modificando la topografía que altere las condiciones naturales de escurrimiento.

Las zonas ubicadas por debajo de la curva de 100 años de período de retorno quedarán supeditadas a criterios de actuación sobre los cursos de agua y los ecosistemas asociados considerando para esto el tamaño de la cuenca hidrográfica.

La cuenca hidrográfica se define como la unidad territorial en la cual el agua que cae por precipitación, en parte escurre y se reúne en un punto común.

Como criterio general se deberá prever dentro del padrón los mecanismos de retención de agua pluviales tales que el impacto en las cañadas sea igual a cero.

Cuencas hidrográficas menores a 30ha:

A) Para cuencas hidrográficas urbanas menores a 30ha se admitirá el entubado de cañadas, siempre y cuando cumpla con los requisitos de:

1- *El entubado tiene que tener capacidad para conducir un evento de 2 años de período de*

retorno

2- En el supuesto de que la calle superior fuera de 7m de ancho, con cordón cuneta de 15cm de altura, el nivel de agua no puede superar el nivel del cordón para un evento de 25 años de período de retorno.

3- Ningún lote urbano podrá ser inundable, debiendo quedar todos los lotes 50cm sobre el eje de la calle, previo a la habilitación del fraccionamiento.

B) Para cuencas hidrográficas suburbanas y rurales menores a 30ha, se deberá preservar una faja natural no menor a 12m de ancho, con pasajes laterales de 6m de ancho mínimo, no permitiéndose la alteración de la topografía de esa faja.

Cuencas hidrográficas mayores a 30ha y menores a 60ha:

1 – Deberán tener una faja natural no menor a 30m de ancho, no permitiéndose la alteración de la topografía de esa faja.

2- Para cuencas urbanas y suburbanas deben tener además calles públicas laterales de 12m de ancho. Las calles laterales deberán ser no inundables para un evento de 25 años de período de retorno y los terrenos circundantes no deberán ser inundables para un evento de 100 años de período de retorno.

3- En caso de realizar rellenos de suelos en los laterales externos a la faja establecida, estos serán tales que el nivel de la crecida para 100 años de período de retorno no supere los 20cm respecto de la condición previa, y no afecte a los padrones linderos.

Cuencas hidrográficas mayores a 60ha

1- Deberán tener una faja natural no menor a 60m de ancho, no permitiéndose la alteración de la topografía de esa faja.

2-Para cuencas urbanas y suburbanas deben tener además calles públicas laterales de 12m de ancho. Las calles laterales deberán ser no inundables para un evento de 25 años de período de retorno. Y los padrones circundantes no deberán ser inundables para un evento de 100 años de período de retorno

3-En caso de realizar rellenos de suelos en los laterales externos a la faja establecida, estos serán tales que el nivel de la crecida para 100 años de período de retorno no supere los 20cm respecto a la condición previa, y no afecte a los padrones linderos.

Lámina Or.04B Propuesta de Sistema de Drenaje (03/11/2014)

Artículo 16º) Redes de abastecimiento de agua potable

OSE-UGD deberá prever las obras necesarias para la inclusión de esta nueva zona al sistema de abastecimiento de Laguna del Sauce que implicará obras de infraestructura de importancia. El abastecimiento se realizará desde las troncales principales y posibles recalques, donde serán necesarios nuevos tanques de reserva para la zona.

Artículo 17º) Red de energía eléctrica y alumbrado público

Las líneas de 150kV y 30kV cuentan con una servidumbre de 60m y 30m respectivamente, en todo su recorrido.

Las obras que ejecutará UTE se realizarán de acuerdo a la demanda de futuros servicios.

Por criterios de conectividad, toda nueva obra en la red de media tensión, tendrá como objetivo el pasaje de la red de 6kV a 15kV, lo cual tendrá como beneficio el aumento en la capacidad de la red.

En el marco del plan de Aglomeración; “se prevé que las líneas de transmisión en alta tensión en las áreas urbanizadas, sean subterráneas”.

En el área de la cuenca de la Cañada de la Canterera será necesario coordinar con UTE estas acciones, ya que la ciudad tenderá a crecer hacia esa zona.

No se permite la construcción de subestaciones en los retiros.

Se atiende el mejoramiento sustancial del nivel y calidad de la iluminación de las áreas de circulación peatonal con especial atención a las áreas de residencia de la población permanente.

La iluminación artificial en espacios exteriores (para cualquier luminaria pública o privada) será la mínima por razones de seguridad y se permitirá solo luminarias que no iluminen el cielo, ni el horizonte, ni produzcan encandilamiento, enfocadas en dirección hacia el suelo (90º sobre el plano horizontal) o hacia la fachada.

Artículo 18º) Ocupación y edificabilidad

Modifíquese el TONE (Decreto 3718) en los Artículos 189º y 201º, según lo detallado a continuación:

“Artículo 189º) Límites y divisiones : Al que se incorpora el siguiente texto:

El área definida:

*Al **sur** por la Perimetral y el límite norte del padrón **Nº 2572** (Pastoreo Municipal).*

*Al **este** por el margen del Arroyo Maldonado en su intersección con la Ruta 39.*

*Al **norte** por la Ruta 39 y el Camino De Los Ceibos hasta el límite oeste del padrón 317.*

*Al **oeste** por el límite oeste del padrón **Nº 317**, el Camino Departamental Nº 36, el límite oeste de los padrones **Nº 348** (Centro de Rehabilitación “Las Rosas”), **Nº 20984***

*, **Nº 20983**, el Camino Departamental 149 y el Camino Departamental al Pantanal”.*

“Artículo 201º) Zona 2.5 Avenidas: Al que se incorpora el siguiente texto:

Subzona 2.5.3 Ruta 39

Límites: *Polígono delimitado de la siguiente manera:*

*Al **sur** por la Perimetral y el límite norte del padrón **Nº 2572** (Pastoreo Municipal).*

Al **este** por el margen del Arroyo Maldonado en su intersección con la Ruta 39.

Al **norte** por la Ruta 39 y el Camino De Los Ceibos hasta el límite oeste del padrón **Nº 317**.

Al **oeste** por el límite oeste del padrón **Nº 317**, el Camino Departamental Nº 36, el límite oeste de los padrones **Nº 348** (Centro de Rehabilitación "Las Rosas"),
Nº 20984

,
Nº 20983

, el Camino Departamental 149 y el Camino Departamental al Pantanal.

Comprende las siguientes zonas:

5.1 Zona Humedal del Arroyo Maldonado (Suelo Rural Natural – SRN)

5.2 Zona Bienes y Servicios

5.3 Zona APP (Área de Protección Paisajística)

5.4. Zona Residencial

Generalidades

Los propietarios de los predios con zonas por debajo de la cota del área inundable $TR=100$ años (curva de 100 años de período de retorno) deberán presentar plano con curvas de nivel

cada 50

cms

. referida al Oficial, firmado por Ingeniero Agrimensor.

En dicho plano se indicará la cota TR=100 años y la cota TR=10 años (curva de 10 años de período de retorno), dichas cotas se amojonarán en el predio.

No se permitirá modificar los niveles naturales, ni modificar los cauces naturales de las cañadas.

Dentro del Suelo Rural Natural se prohíbe la plantación de césped y cortinas de árboles, limitando la plantación de vegetación a plantas nativas del lugar.

Los accesos vehiculares a los predios se realizarán siempre que sea viable por los caminos transversales a la Ruta 39 o calles secundarias.

*Se entiende como **suelo natural no pavimentado**, un suelo permeable con capacidad de absorción y de retención temporal de agua de lluvia. El espesor del suelo natural no pavimentado en ningún caso será menor a 15 cm. Podrá estar compuesto por suelo orgánico con vegetación natural, gramilla, árboles y arbustos, o estar compuesto por una capa de 15 cm. de altura de piedra partida o canto rodado de 10 mm de diámetro mínimo.*

***La iluminación artificial** en espacios exteriores (para cualquier luminaria pública o privada) será la mínima por razones de seguridad y se permitirá solo luminarias que no iluminen el cielo, ni el horizonte, ni produzcan encandilamiento, enfocadas en dirección hacia el suelo (90° sobre el plano horizontal) o hacia la fachada.*

5.1 Zona Humedal del Arroyo Maldonado (Suelo Rural Natural – SRN)

a) Límites: es el área comprendida entre la ribera del Arroyo Maldonado y la TR100 (curva de 100 años de período de retorno).

Esta zona se divide en las siguientes subzonas:

Subzona 5.1.1 Humedal TR10

Subzona 5.1.2 Humedal TR100

Subzona 5.1.1 Humedal TR10 (Suelo Rural Natural)

a) Límites: Zona de restricción severa bajo TR10 (curva de 10 años de período de retorno)

b) Normas especiales:

b1) *Se prohíbe toda construcción*

b2) *Sólo se permite caminería peatonal (3m) que no altere la topografía natural para acceder a la ribera del Arroyo.*

Subzona 5.1.2 Humedal TR100 (Suelo Rural Natural)

a) Límites: Área comprendida entre TR10 y TR100 (entre curva de 10 y 100 años de período de retorno)

b) Normas especiales:

b1) Sólo se permite la construcción de unidades locativas aisladas destinadas a vivienda o conjunto de unidades locativas aisladas, con igual destino.

b2) Las construcciones serán sobre pilares, que deberán estar separados entre sí más de 2,5 mts y su diámetro no superará los 30 cms

b3) No se permite la construcción en **subsuelos**, ni en cotas inferiores a 50 cms sobre la TR100 años (curva de 100 años de período de retorno).

b4) No se permite modificar la **topografía** natural del sitio, ni en los padrones, ni en las áreas públicas, debiendo los permisos de construcción ser presentados con un plano de curvas de nivel cada 50 cms.

La caminería no superará los 6m de ancho, deberá realizarse sin modificar la topografía del lugar, tomando en consideración la fragilidad del área.

Deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) con un Plan de Gestión Ambiental (PGA) de la etapa pre-constructiva y constructiva.

b5) No se permite la colocación de césped o el **cubrimiento del terreno** con humus, tierra, balasto o cualquier otro material, limitándose la vegetación de los jardines a las plantas características del humedal salino.

Se podrán construir Decks de madera cumpliendo con los items b2 y b3.

El área de Deck no podrá superar el doble del área construida.

b6) Tratamiento de cubiertas. –*Todas las edificaciones en todas las zonas deberán tener techo verde en un 100% de las cubiertas, sean estas accesibles o no. A estos efectos se presentaran los planos respectivos indicando los materiales, detalle constructivo y la terminación de las cubiertas. Por techo verde se entiende: techo de un edificio cubierto de vegetación ya sea en suelo o en un medio de cultivo apropiado, utilizando*

tecnologías que cumplan una función ecológica. La solución adoptada debe asegurar la permanencia de la vegetación.

b7) No se permite piscina.

c) Dimensiones mínimas de predios: *Conjunto de unidades locativas aisladas: 50.000 m2 de área por cada vivienda y una separación mínima entre ella de 20m.*

d) Retiros mínimos: *Respecto a todos los límites del predio: 25 metros.*

e) Altura máxima: *7,50 mts. (P.B. + P.A.)*

Las alturas de las construcciones se medirán respecto al terreno natural.

Ocupación:

F.O.S.: 0.5 %

F.O.T.: 1 %

FOS Natural no pavimentado: 100 %

g) Salientes y cuerpos salientes: 2 mts en un 30% de la superficie de fachada de los retiros de frente y de fondo.

5.2 Zona Bienes y Servicios

a) Límites: Polígono definido en plano adjunto. Definido en lámina adjunta. Lámina OR6 – Normativa Edilicia (01/10/2014).

Esta zona se divide en las siguientes subzonas:

5.2.1 Subzona Servicios y Logística

5.2.2 Subzona Servicios

Generalidades:

Carga, descarga y maniobra: se deberá contar con la adecuada provisión del lugar para las operaciones de carga, descarga y maniobra dentro del predio, de forma tal de no afectar el tránsito de la vía pública independientemente de la superficie requerida para el estacionamiento de los vehículos.

Factor de Ocupación Natural No Pavimentado: Se entiende como suelo natural no pavimentado, un suelo permeable con capacidad de absorción y de retención temporal de agua de lluvia.

El espesor del suelo natural no pavimentado, en ningún caso será menor a 15 cm.

Podrá estar compuesto por suelo orgánico con vegetación natural, gramilla, árboles y arbustos, o estar compuesto por una capa de 15 cm de altura de piedra partida o canto rodado de 10 m de diámetro mínimo.

El Proyecto Técnico deberá incluir:

1 – Plano indicando altimetría con curvas de nivel del terreno natural cada metro, indicando cañadas y bosques nativos si los hubiese.

2 – Plano con proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno, de acuerdo con el Capítulo de Taludes.

3 – Plano del sistema de drenaje de aguas pluviales, indicando puentes o alcantarillas.

4 – Proyecto de Sistema de infiltración y laminación que contemple el no aumento de caudal pico para eventos 2 y 10 años de períodos de retorno respecto a la condición natural.

El proyecto será evaluado y aprobado previamente por la División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental de la Intendencia.

5.2.1 Subzona Servicios y Logística

a) Límites: Definido en lámina adjunta Lámina OR6 – Normativa Edilicia (01/10/2014)

b) Normas especiales:

b1) Sólo se permiten construcciones destinadas a actividades de servicios y logística.

b2) Dimensiones mínimas de predios:

Para predios que cuenten con saneamiento dentro del predio, individual o colectivo: Superficie mínima: 4000 m²

Para predios que tienen conexión al saneamiento: Superficie mínima: 1000 m²

Lado mínimo: 20 metros

b3) Distancia máxima entre vías de circulación pública: La distancia máxima entre vías de circulación pública no superará los 400 metros.

b4) El retiro frontal podrá ocuparse con construcciones de acceso, para seguridad que no superen los 9 m².

c) Retiros mínimos:

frontales: 15 m sobre Ruta 39 y 4m en resto

bilaterales: 4 mts

de fondo: 4 mts

En caso de exigir una faja de protección de espejos de agua regirá el retiro mayor.

No se permitirán pérgolas, ni cocheras en el retiro frontal a la Ruta 39.

En los retiros frontales se dejarán previstos en los primeros 5m, un porcentaje de 75% de vegetación a incorporar distribuida en esa franja, de forma tal que se ocupe todo el largo del frente del predio, pudiendo conformar una franja de ancho variable, de forma de generar una franja verde continua de árboles.

Dicha vegetación, deberá tener una altura potencial de 7m, con especies nativas en un 50% mínimo, con un porcentaje de color sea en follaje o floración también del 50% (incluidas especies exóticas y nativas), concentrados en grupos, de modo de lograr el efecto deseado.

d) Altura máxima: 12 metros

e) Ocupación:

F.O.S.: 40% (sin considerar para el cálculo el área en zona inundable)

F.O.S. natural no pavimentado: 20%

f) Índice de ponderación (Dto. 3870) 0 (cero).

5.2.2 Subzona Servicios

a) Límites: Definido en lámina adjunta Lámina OR6 – Normativa Edilicia (01/10/2014)

b) Normas especiales:

b1) Sólo se permite construcciones destinadas a actividades de servicios.

b2) En la zona ubicada al este de la Ruta 39 el área de protección de la cuenca visual se prevén calles de 12m cada 100m que deberán terminar en forma de peine en el TR100 (curva de 100 años de período de retorno).

Estas calles tendrán continuidad con afectaciones propuestas para caminería peatonal para acceder al borde del Arroyo en la zona del TR10.

b3) **Distancia máxima entre vías de circulación pública** será de 100m, debiendo continuarse en forma de peine hasta el límite de la cota de recurrencia de los 100 años. En el resto de la distancia máxima entre vías de circulación pública no superará los 400 metros.

b4) Se prohíbe el uso de materiales que produzcan deslumbramiento producido por áreas brillantes o blancas en la fachada y cubiertas.

c) Las construcciones se registrarán por los parámetros correspondientes a la subzona 5.2.1 Servicios y Logística.

5.2.3 Subzona Mixta

a) Límites: Zona definida entre la cota 40 con respecto al 0 Oficial y una franja paralela a la ruta definido en lámina adjunta Lámina OR6 – Normativa Edilicia (01/10/2014).

b) Normas especiales:

b1) Solo se permite construcciones destinadas a actividades de servicios y vivienda.

b2) Se prohíbe el uso de materiales que produzcan deslumbramiento producido por áreas brillantes o blancas en las fachadas y cubiertas.

c) Las construcciones destinadas a servicios se regirán por los parámetros correspondientes a la subzona 5.2.1 Servicios y Logística, con altura máxima: 9 metros.

Las construcciones destinadas a vivienda se regirán por los parámetros correspondientes a la subzona

5.3 Zona APP para vivienda y 5.2.2 para servicios, con altura máxima: 7 metros.

d) Índice de Ponderación (Dto. 3870) 0 (cero).

5.3 Zona APP (Área de Protección Paisajística)

a) Límites: Zona definida por la cota 40 al este y la 30 al oeste con respecto al 0 oficial en la Cuchilla de Doña Petrona.

Definido en lámina adjunta Lámina OR6 – Normativa Edilicia (01/10/2014).

b) Normas especiales:

b1) Solo se permitirá vivienda de interés turístico.

b2) No se admitirán **subsuelos habitables** en niveles inferiores a 2.50 mts con respecto al nivel del suelo natural.

b3) Con carácter general, no se permite la modificación de las **afloraciones rocosas** fuera del perímetro de la construcción. Cuando la índole del proyecto así lo justifique, su modificación será motivo de aprobación especial.

b4) En los recaudos gráficos, se deberá expresar con precisión el tratamiento a dar a los **tanques de agua y a las azoteas**, incluidas las de garajes. La Intendencia Departamental podrá condicionar y aún negar las soluciones propuestas, las que deberán ser motivo de una aprobación especial. Los tanques de agua quedarán por debajo de las cumbres.

b5) Se permite la construcción de unidades locativas aisladas, conjunto de unidades locativas aisladas y bloques bajos, todos destinados a vivienda.

b6) El proyecto técnico, deberá incluir **altimetría y curvas de nivel** del terreno en cada metro.

b7) Todo predio debe ser enjardinado, lo que deberá indicarse en los planos, se protegerá el terreno natural, los afloramientos rocosos, integrándolo al diseño paisajístico.

b8) Es obligatoria la delimitación con respecto a los predios fiscales y áreas de uso público, de

acuerdo a lo establecido en el Capítulo de **Cercos**.

b9) Los hoteles se regirán por los parámetros de Bloque Bajo (área mínima frente mínimo, FOS SS, FOS PB, FOS P1, FOT, FOS V, He, Plantas autorizadas, retiros, acondicionamiento exterior, salientes) y por las normas establecidas en el **TÍTULO II, Hotelería y Afines**, Artículos 302, 303, 304, 305, 310, 314, 315, 316, 317, complementadas por el Cuadro 41 de categorización
(Modificado por Decreto 3731)

b10) No se permitirán cortinas de árboles, ni antenas, ni ningún elemento que impida o interrumpa la cuenca visual.

b11) Se prohíbe el uso de materiales que produzcan deslumbramiento producido por áreas brillantes o blancas en la fachada y cubiertas.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Vivienda unifamiliar: 1000 m².

Conjunto de unidades locativas aisladas: 100m² por unidad y 20m de frente.

Bloques bajos: 4000 m² y frente 30m.

d) Retiros mínimos:

No se permitirán, pérgolas, ni cocheras en el retiro frontal a la Ruta 39.

Frontales: 15m sobre Ruta 39 y 6 en resto

Bilaterales: 4 mts.

De fondo: 6 mts.

e) Altura máxima: 7 mts. (PB + PA)

La recta de comparación se determina uniendo el nivel en el frente del predio con el del fondo del mismo del terreno natural.

Ocupación: F.O.S.: 20%

F.O.SS.: 20%

F.O.T.: 35%

F.O.S. Natural no pavimentado: 60%

Se admitirá un FOS adicional de 10% en planta baja al sólo efecto de construir garajes. En caso de estar separados de las viviendas la separación será de 6mts.

Salientes y cuerpos salientes: 2 mts.

Índice de ponderación (Dto. 3870) 0.4 (cero con cuatro).

5.4 Zona residencial

a) Límites: -Barrio Canteras de Marelli, Conjunto de viviendas Urbaneste (Padrón N° 366), Padrón N° 340 y N° 18955.

b) Dimensiones mínimas de predios:

- 300m²

c) Retiros mínimos:

- **Frontales:** 15 m sobre Ruta 39 y 4m el resto.

- **Bilaterales:** 3m en predios con frente menor a 18 metros se podrá exonerar uno de los retiros laterales con construcciones de hasta 3m de altura.

No se permitirán pérgolas, ni cocheras en el retiro frontal a la Ruta 39.

d) Alturas máximas: 7m (PB + PA)

e) Ocupación: FOS 40%

FOT 80%

FOS SS 60%

FOS Natural no pavimentado 40%

f) 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.*

g) Ocupación de retiro lateral. *Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones de hasta 20m².*

h) Índice de ponderación (Dto. 3870) 0 (cero). *Lámina adjunta Lámina OR6 – Normativa Edilicia (03/11/2014)”*

Artículo 19º) 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 20º) Monitoreo. Evaluación. *A efectos del seguimiento técnico y el monitoreo social para la evaluación del proceso de implantación del PAI y sus resultados, se establece un sistema para el seguimiento de la vigencia del PAI y el comportamiento de los factores en el territorio, el que deberá ser implementado por la Intendencia Departamental, disponiendo las coordinaciones necesarias para el seguimiento de los indicadores.*

A efectos de lograr el efectivo monitoreo de la situación del territorio en el área del PAI, la Intendencia Departamental por vía reglamentaria, establecerá la institucionalidad de seguimiento y los factores a incluir en el sistema de indicadores. En especial se monitoreará la superficie edificada, la superficie impermeable, fraccionamientos aprobados y definitivos, área y estado de espacios públicos, así como la distribución especial de las actuaciones en relación con las áreas de mayor vulnerabilidad ambiental.

Artículo 21º) *Sistema de Información Geográfica. Se reglamentará la implementación del monitoreo del PAI, fortaleciendo el Sistema de Información Geográfica como fuente básica de apoyo al seguimiento y toma de decisiones*

Artículo 22º) *Errores Materiales. En caso de detectar errores materiales como consecuencia de la aplicación práctica de las disposiciones del presente Decreto, en lo referente a la categorización, subcategorización, zonificación o subzonificación, a nivel de padrón, se habilita expresamente al Ejecutivo Departamental para que los corrija por medio de resolución en la que exprese el fundamento de la medida. Dichas resoluciones serán publicadas en el Diario Oficial y notificadas expresamente a la Junta Departamental.*

Artículo 23º) *Vigencia y revisión. El Plan Local tendrá vigencia a partir de su promulgación y en tanto no se apruebe algún instrumento de ordenamiento territorial que lo sustituya.*

Se iniciará el proceso para la revisión del presente Plan cuando se cumplan alguna de las siguientes circunstancias:

a) *se cumplan 7 años de vigencia;*

b) *sea solicitada por la Junta Departamental, por el Consejo Municipal o dispuesta por el Intendente, al valorar el desajuste por variación en alguno de sus supuestos o la necesidad de ajustes por la variación de las condiciones que la promueven.*

Artículo 24º) *Todos aquellos aspectos que no estén contemplados en las disposiciones mencionadas ni en el presente articulado, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 3871 de la*

