

DECRETO N° 3935/2015

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, Medio Ambiente, Planeamiento y Ordenamiento Territorial 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) "Fideicomiso Las Aguadas" en los padrones N° 25427 y N° 25428.*

La aprobación del Anteproyecto de Fraccionamiento será condicionado a la ejecución de las obras de infraestructura y a la autorización ambiental previa, en atención a lo prescripto en el Artículo 7º de la Ley 16466

Además de las correspondientes leyes y decretos reglamentarios nacionales, se tomarán en cuenta para la aprobación, los Decretos Departamentales, Ordenanza de División Territorial del 2 de agosto de 1940, N° 3382/78 (Ordenanza de clubes de campo), 3851/09 (Retorno por mayor valor), 3688/04 (Deroga los clubes de campo cerrados en zona urbana y suburbana), 3866/10 (Directrices de OT y DS), 3867/10 (Categorización de suelos), 3917/13 (Estrategias regionales de OT y DS - Región Este), 3927/14 (Plan entre Lagunas de José Ignacio y Garzón).

Artículo 2º) *Declarar a los padrones rurales N° 25427 y N° 25428 como Suelo Suburbano.*

Artículo 3º) Unidad de Actuación: *Se define una Unidad de Actuación, conformada por los padrones N° 25427 y N° 25428, en el ámbito geográfico*

comprendido por: límite
oeste de los Padrones N° 24063, 24064, 24065 y límite este de los Padrones N° 25430 y 25429.

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

Artículo 4º) Uso del suelo: *El uso principal del sector será residencial y turístico.*

Artículo 5º) División del suelo: *El área mínima de lotes individuales será de 4.000 m².*

Artículo 6º) Sistema de espacios Verdes: *Se prevé para el Sector un área destinada a espacio libre público de 11930 m², que es una superficie mayor al 10% del área total del predio.*

Este espacio se localiza al sur del sector, enfrentado a un espacio similar perteneciente al fraccionamiento Karin Elizabeth, a partir del criterio de integración con las áreas urbanizables existentes.

Diseño de espacios verdes. Para el diseño de jardines, paisaje y áreas verdes, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Art. 67º del Decreto 3927/14 "PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS JOSE IGNACIO Y GARZON. Decreto 3927/14- Artículo 247.2º.

El área para espacio libre público será cedida a la Intendencia Departamental de Maldonado.

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

Artículo 7º) Recolección y disposición de residuos: Estéase a lo dispuesto en el Art. 18º del Decreto 3927/14. "PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS JOSE IGNACIO Y GARZON".

Artículo 8º) Red de vialidad: La red vial del Sector Las Aguadas procurará asegurar una buena vinculación con la estructura vial general de la zona y una adecuada accesibilidad territorial. Los caminos existentes y proyectados son un aspecto fundamental en la ordenación, a partir de criterios de continuidad y conexión con futuros desarrollos.

La red vial estará constituida por dos calles, una central en dirección norte-sur y una en dirección este-oeste. La calle central del fraccionamiento tiene dos puntos de conexión y acceso: al sur, a través de las calles de la urbanización Karin Elizabeth, a su vez conexión con la

Ruta 10; al noreste, conexión con el eje norte-sur, actualmente es una servidumbre de paso que completa el trazado de conexión con el Camino de la Escuelita.

Artículo 9º) Sistema de saneamiento: Será del tipo convencional para zonas sin saneamiento: Soluciones individuales de depósitos impermeables (pozos negros) y la disposición final se realizará a través de barométricas autorizadas.

Este sistema de tratamiento, dará cumplimiento al Decreto 253/79 garantizando la no infiltración al terreno de agua contaminada de forma de cumplir con la normativa y legislación vigente.

Artículo 10º) Drenaje de aguas pluviales: Las estructuras de drenaje se diseñarán para el escenario de desarrollo urbano total en la cuenca, considerando un 60% (sesenta por ciento) de zonas verdes o terreno permeable (jardines, parques, etc), en función de los factores de ocupación previstos para la zona. (FOSV 60%) Se reducirá al mínimo los tramos entubados de pluviales, la mayor parte del escurrimiento se realizará a superficie libre.

Artículo 11º) Redes de abastecimiento de agua potable: El abastecimiento de agua potable al fraccionamiento se realizará desde una conexión que proporcionará Aguas de la Costa.

Se deberá tomar en consideración la estructura del sector generada por los espacios públicos según gráficos del PAI.

La red será 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. En los puntos terminales se ubicarán hidrantes. 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 sector sur 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) Ocupación y edificabilidad: La normativa vigente para la zona es la correspondiente a los Artículos 50º y 51º del Decreto 3927/14 del Plan Local entre Lagunas modificando el Artículo 254º del TONE.

Artículo 14º) 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 15º) *La Intendencia de Maldonado adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices Departamentales, Decreto 3867/2010, de conformidad con lo dispuesto por el presente articulado.*

Artículo 16º) *Todos aquellos aspectos que no estén contemplados en las disposiciones mencionadas ni en el presente articulado, se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 3718 de la Ordenanza General de Construcciones, concordantes y modificativos.*

Artículo 17º) *La Intendencia de Maldonado procederá a comunicar a la Dirección Nacional de Catastro el cambio de categoría del Suelo resultante de este decreto.*

Artículo 18º) *Siga a la Intendencia Departamental, a sus efectos. Declárese urgente.*

Fermín de los Santos

Nelly Pietracaprina □ **B** □
residente

Secretaria General