JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

DECRETO 3972

LIBRO DE SESIONES XLVIII. TOMO X. Maldonado, 6 de setiembre de 2017

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

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESION DE LA FECHA, DECRETA:

Artículo 1º. Apruébase en definitiva al Programa de Actuación Integrada "PAI Garzón", en los padrones Nº 8111, Nº 5836 y Nº 18921.

Artículo 2º. Unidad de Actuación: Se define una Unidad de Actuación, conformada por los Padrones Rurales 5836, 8111 y 18921. Este ámbito se incorporará al proceso urbanizador, previsto en la normativa departamental a partir de su transformación de categoría.

Artículo 3º. Declárase a los Padrones Rurales Nº 8111, Nº 5836 y el sector del Padrón Nº 18921 identificado como Manzanas A, B, e I como Suelo Suburbano y como Suelo Urbano la parte del Padrón Nº 18921 identificado como Manzanas C, D, E, F, G y H, según plano proyecto del agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo, Enero 2013, folio 14, E.E. Nº 2014-88-01-02612.

Artículo 4º. Uso del suelo: El uso principal del sector será residencial con vivienda temporal y permanente.

Artículo 5º. Sistema de Espacios Verdes.

1- El área para espacio libre público será cedida a la Intendencia Departamental de Maldonado. La cesión de espacios libres establecida en el Art. 38º de la Ley 18308, se instrumentará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 26º del Decreto Departamental Nº 3866/2010.
2- Distribuidos en:
*Sector Oeste: destinando un área de 2Has. 4.349 mc a desarrollar como "Parque de la Cañada": espacio verde lineal vertebrador entre el casco urbano y el nuevo fraccionamiento, desde el puente del Camino de las Sierras hasta el límite sur del fraccionamiento.
*Sector Este: destinando un área de 1Has. 4.562 mc a desarrollar como "Parque de la Estación". Se desea promover el uso de la estación de tren y las vías como espacio de recreación poniendo en valor el paisaje existente,

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

actualmente se encuentra en comodato del MTOP a la Intendencia Departamental de Maldonado desde el 4 de febrero de 2005. En los bulevares y calles se plantarán olivos y/o vegetación nativa del lugar.

3- Para el diseño de jardines, paisaje y áreas verdes, se deberá tener en cuenta que:

A) el uso del agua con fines domésticos será prioritario ante su uso para la jardinería, lagos de carácter paisajístico y otros usos recreativos. B) se limita a un máximo del 15% del área total del predio, la superficie (jardines, piscinas, lagos u otros) que pueda demandar el uso de agua con abastecimiento desde el subsuelo, ya sea para riego, abastecimiento, reposición u otro uso cualquiera en que pueda requerirse, debiendo quedar el resto de la superficie sin edificar con el terreno natural. C) se potenciará la vegetación nativa del lugar. D) se dará preferencia a la utilización de compuestos orgánicos en las funciones de: herbicida, fungicida, insecticida, fertilizante y demás elementos necesarios para el manejo de áreas verdes. E) se limitará y condicionará la utilización de agrotóxicos y nutrientes promoviendo un uso responsable de estos productos, buscando entre otros objetivos minimizar su migración en el territorio a través de los escurrimientos de agua y demás factores, al tiempo que utilizar elementos para captar posibles fugas.

Artículo 6º. 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 en predios privados mediante la utilización de estos materiales para el mejoramiento del suelo, ya sea por incorporación directa al terreno o integrando procesos de compostaje. Se minimizará el traslado de estos materiales hacia los centros de acopio y/o de disposición final gestionados por la Intendencia. Está prohibida la quema de éstos o cualquier otro residuo.

Artículo 7º. Red de vialidad. La red vial 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 trama vial interna del fraccionamiento se conectará a la trama vial existente del pueblo. Los padrones números 20799, 228, 229, 231, 232 y 242 se afectarán con el pasaje de calles públicas, según E.E. Nº 2014-88-01-02612, Folio 76- L10. Se deberá disponer de medidas viales para prevenir la incidencia de riesgos asociados al cambio de escala (veredas,

18 de Julio Nº 547 esq. Manuel A. Ledesma
C.P. 20.000 - Maldonado - Uruguay
e-mail:junta@juntamaldonado.gub.uy
Tel. 00598 42 223530
Fax. 00598 42 228468

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

ciclovías, mejoramiento de banquinas, supresión de obstáculos visuales, proyecto de señales, iluminación adecuada, soluciones especiales vinculadas a personas con movilidad reducida, etc) en el casco urbano y en los nuevos fraccionamientos.

Artículo 8º. Sistema de saneamiento. Los fraccionamientos se conectarán a colector público, y se dejará previsto todo lo necesario para futuras conexiones del saneamiento general del pueblo. Todas las obras construidas por el desarrollador privado se ceden como infraestructura pública. Las obras que serán a cargo del gestionante se dividen en 6 tramos: 1- Red interna Fraccionamiento Oeste con pozo de bombeo y conexión a la red. 2- Tramo conectando la planta de bombeo con tramo final de la red a través del casco actual. 3- Tramo conectando la escuela y viviendas de interés social existentes con mayor diámetro apta para servir a todo el pueblo. 4-Red interna del fraccionamiento Este. 5- Planta de tratamiento modular en terreno aportado por OSE, dimensionada para servir a todo el Pueblo Garzón y los nuevos fraccionamientos, según E.E. Nº 2014-88-01-02612 L14, folio 12.

Artículo 9º. Drenaje de aguas pluviales. Las estructuras de drenaje se diseñarán para el escenario de desarrollo urbano total en la cuenca, considerando un 40% para Subzona Estación; y 60% para la Subzona Chacras, de zonas verdes o terreno permeable (jardines, parques, etc), en función de los factores de ocupación previstos para la zona. (FOS natural no pavimentado 40-60%). Se reducirá al mínimo los tramos entubados de pluviales, la mayor parte del escurrimiento se realizará a superficie libre. Las cunetas 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.

Artículo 10º. Redes de abastecimiento de agua potable. El abastecimiento de agua potable a los fraccionamientos se realizará según plano L11, Folio 40 del E.E. Nº 2014-88-01-02612; previéndose que OSE realice perforaciones para extracción de aguas dentro de los padrones 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 usos domésticos. La red será de tipo ramificada cubriendo la totalidad de los frentes de los lotes del emprendimiento. En los puntos

18 de Julio Nº 547 esq. Manuel A. Ledesma
C.P. 20.000 - Maldonado - Uruguay
e-mail:junta@juntamaldonado.gub.uy
Tel. 00598 42 223530
Fax. 00598 42 228468

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

terminales se ubicarán hidrantes. Las características técnicas y constructivas serán las que determine el organismo competente.

Artículo 11º. Red de energía eléctrica y alumbrado público. Todos los predios estarán servidos por la red pública de UTE. La conexión a la red existente de media y baja tensión se realizará 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 según L13, folio 41 del E.E. Nº 2014-88-01-02612.

Artículo 12º. Ocupación y edificabilidad. Modifícase parte del Capítulo II-Sector 2- Otros Centros Poblados no Balnearios (Artículo 289º del Texto Ordenando de Edificación – Decreto Nº 3718/1997), concordantes y modificativos, manteniéndose los parámetros actuales para Pan de Azúcar, Aiguá y otros centros poblados no balnearios, que quedará redactado de la siguiente manera:

"CAPÍTULO II – SECTOR 2 – OTROS CENTROS POBLADOS NO BALNEARIOS
Artículo 289º) Límites del sector y normas.
Se divide en Zona 2.1 Pueblo Garzón y Zona 2.2 Pan de Azúcar, Aiguá y Otros centros poblados.
Zona 2.1 Pueblo Garzón.
Generalidades:
A) División del suelo: El área mínima de lotes en:
- Subzona 2.1.1 Casco Urbano: 300m2.
- Subzona 2.1.2 Estación: 2.000m2.
- Subzona 2.1.3.1 Chacras: 4.000m2.
- Subzona 2.1.3.2 Chacras: 2.000m2.

B) Diseño de espacios verdes:
Se conservará la vegetación nativa del lugar y se evitará la introducción de especies exóticas.
Se deberá respetar la vegetación existente en los predios que la posean, en caso de que por razones inevitables para la edificación, deban afectarse ejemplares existentes, se deberá explicitar la situación en los recaudos y se analizará por los mecanismos que se instrumentarán con la participación de la Administración Departamental y el Municipio de Garzón.
En los nuevos fraccionamientos se utilizarán en veredas públicas y en jardines privados plantas nativas del lugar.

18 de Julio Nº 547 esq. Manuel A. Ledesma
C.P. 20.000 - Maldonado - Uruguay
e-mail:junta@juntamaldonado.gub.uy
Tel. 00598 42 223530
Fax. 00598 42 228468

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

Queda excluido el uso de agroquímicos y otros productos no orgánicos para el laboreo de la tierra en general.

C) Estacionamiento: Uno por cada unidad locativa de vivienda o escritorio y uno como mínimo por cada 100m2 o fracción de locales de otros usos.

D) Cercos: Rige Capítulo II Cercos, Volumen V TONE, Digesto Departamental.

E) Taludes: No se permiten taludes artificiales para el cercado o para conformar barreras visuales en los bordes de los predios.

F) Vivienda económica: Se permite en Subzona 2.1.2 Estación y 2.1.1 Casco Urbano.

G) Usos y actividades:

Subzona 2.1.1 – Casco urbano como "Residencial".

Subzona 2.1.2 – Estación como "Residencial mixta".

Subzona 2.1.3.1 – Chacras como "Residencial temporal".

Subzona 2.1.3.2 Chacras como "Residencial mixta".

En la Subzona Chacras 2.1.3.1 no se admite actividad comercial ni industrial, con excepción de la actividad hotelera.

H) Establecimientos hoteleros: Se podrán construir establecimientos de hospedaje turístico como hoteles o posadas, hoteles-boutique, hoteles condominio.

I) No se podrá construir por debajo de la cota que surja del estudio de drenaje de pluviales para un evento de recurrencia de período de Retorno de 100 años, según L8, folio 38 del E.E. Nº 2014-88-01-02612.

Zona 2.1 Pueblo Garzón.

Se subdivide en las siguientes subzonas:

Subzona 2.1.1 Casco Urbano.

Subzona 2.1.2 Estación.

Subzona 2.1.3 Chacras.-

Subzona 2.1.1 Casco Urbano.

A) Límites: Comprende los predios urbanos y suburbanos del Pueblo Garzón. Manzanas Catastrales 1 a 30, incluyendo el polígono definido por el límite NW de las Manzanas 22, 23, 24, y 25 hasta una línea paralela a 25m de la ribera SE de la Cañada de los Pereira, límite NE del Padrón Nº 20799 y Cno. de las Sierras.

B) Normas especiales:

b1) en toda reforma de la fachada exterior deberá mantenerse la estructura formal y resistente del edificio. El porcentaje de huecos en la fachada exterior deberá mantenerse a no ser que el área de vanos sea ya insuficiente para cumplir con las normas de ventilación e iluminación.

En obra nueva, ampliación o reforma el porcentaje de vanos hacia la calle no podrá superar el 25% de la superficie de la fachada.

18 de Julio Nº 547 esq. Manuel A. Ledesma
C.P. 20.000 - Maldonado - Uruguay
e-mail:junta@juntamaldonado.gub.uy
Tel. 00598 42 223530
Fax. 00598 42 228468

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

b2) No se permitirá el uso de materiales de terminación, en fachadas y/o cubiertas, que por su brillo, textura, color, etc. alteren la identidad del conjunto urbano existente o distorsionen el carácter actual del pueblo, baja densidad y en ambiente campestre. Serán permitidos los colores tierra (marrones), ocres (cremas), blancos, grises, añil, según colores incluidos como referencia en el E.E. Nº 2016-88-01-13174.
La carpintería debe ser de madera natural o pintada o de otros materiales pintados, no permitiéndose aberturas de aluminio o acero inoxidable color natural.
b3) Los padrones frentistas a la Plaza incluyendo los Padrones números 148, 268, 13 y 3, podrán instalar en la vereda cubiertas livianas a modo de galería o pasiva, sin elementos de cierre verticales. Estas cubiertas guardarán carácter de precario y revocable sin derecho a indemnización y su diseño será objeto de consulta previa ante las oficinas técnicas de la Intendencia.
No podrán instalarse heladeras, mostradores, publicidad, ni otros elementos que no sean mesas, sillas y bancos para descanso y/o consumo.
Cubierta: chapa prepintada gris o negra, dejando libre 1m de vereda sin cubrir, medida desde el borde del cordón.
Se deberá dejar un pasaje peatonal bajo la galería.
Altura mínima de galería: 2,70m.
b4) Se creará una Comisión de Protección Patrimonial que determinará el grado de protección y se elaborará un inventario patrimonial.
b5) En los predios en esquina se debe dejar una ochava de 3m.
C) Retiros mínimos: No hay. Alineación frontal obligatoria mínima con el límite frontal del predio: 60% del ancho de la construcción proyectada.
D) Altura máxima: 5m.
E) Ocupación:
FOS = FOT 55%,
FOS natural no pavimentado 40%,
FOSSS 55% (contenido bajo la proyección de la construcción).
F) Índice de ponderación: 0 (cero).
Subzona 2.1.2 Estación.
A) Límites:
Polígono definido por: Límite SW de las Manzanas C y H; límites NW de las Manzanas C, D y E; límites NE de Manzanas E y F; Vía Férrea. Según Plano proyecto del Fraccionamiento Este, Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de enero de 2014 y L7 folio 79, E.E. Nº 2014-88-01-02612.
B) Dimensiones mínimas de predios: Los predios no podrán ser subdivididos en fracciones menores a 2000m2.

18 de Julio Nº 547 esq. Manuel A. Ledesma
C.P. 20.000 - Maldonado - Uruguay
e-mail:junta@juntamaldonado.gub.uy
Tel. 00598 42 223530
Fax. 00598 42 228468

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

C) Retiros mínimos:
Frontal 4m;
Retiro Bilateral 3m;
Retiro posterior 4m.
D) Altura máxima: 7m
E) Ocupación:
FOS 40%;
FOT 80%;
FOSN 40%
FOSSS 40% (contenido bajo la proyección de la construcción).
F) Salientes: No hay.
G) Índice de ponderación: 0 (cero).
Subzona 2.1.3 Chacras
A) Límites:
2.1.3.1 (Oeste) Polígono definido por:
- el Camino de las Sierras de Garzón entre una línea paralela a 25m de la ribera NW de la "Cañada de los Pereira" y límite NW Padrón Nº 8111.
- Límite NE, NW y SW del Padrón Nº 5836 hasta una línea paralela a 25m de la ribera NW de la "Cañada de los Pereira".
- Línea paralela a 25m de la ribera NW de la "Cañada de los Pereira" entre límite SW del Padrón 5836 y Cno. de las Sierras de Garzón.
2.1.3.2 (Este) Polígono definido:
- Av. Garzón entre límite W del Padrón Nº 25714 y Camino Departamental (límite SW del Padrón Nº 18921), siguiendo por Cno. Vecinal hasta Vía Férrea.
- Camino Departamental, siguiendo por Cno. Vecinal hasta Vía Férrea entre Av. Garzón y Vía Férrea
- Vía Férrea entre Camino Vecinal (límite SW Padrón 18921) y límite NE de las Manzanas I y Manzana A (del Plano Proyecto del Fraccionamiento Oeste del Agrimensor Carlos Rodríguez Queirolo de enero de 2014).
- Límite Este de la Manzana B siguiendo por el límite NE de las Manzanas I y A entre Av. Garzón y Vía Férrea.
B) Normas especiales:
b1) Sólo se admitirán, sobre el nivel natural del suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un tercer nivel habitable por concepto alguno.
b2) Sólo se admite una unidad locativa por predio.
b3) Usos y actividades: Zona Residencial Temporal.
C) Dimensiones mínimas de predios:
2.1.3.1 Los predios no podrán ser subdivididos en fracciones menores a 4.000m2.
2.1.3.2 Los predios no podrán ser subdivididos en fracciones menores a 2.000m2.

18 de Julio Nº 547 esq. Manuel A. Ledesma
C.P. 20.000 - Maldonado - Uruguay
e-mail:junta@juntamaldonado.gub.uy
Tel. 00598 42 223530
Fax. 00598 42 228468

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

D) Retiros mínimos:
Retiro Frontal 6m;
Retiros Bilaterales 3m;
Retiro Posterior 4m.
E) Altura máxima: 7m.
F) Ocupación:
FOS 25%;
FOT 50%;
FOS Natural no pavimentado 60%;
FOSS 25% (contenido bajo la proyección de la construcción).
G) Salientes: No se admiten.
H) Índice de ponderación: 0 (cero).
Zona 2.2 Pan de Azúcar, Aiguá y otros centros poblados.
Límites del sector y normas.-
A) Límites: Este sector comprende los predios urbanos y suburbanos de las ciudades de Pan de Azúcar, Aiguá y de los otros centros poblados menores no balnearios.
B) Normas especiales: En los predios esquinas se debe dejar una ochava de 3m.
C) Altura máxima: 10m (planta baja y dos plantas altas).
D) Retiros mínimos: Frontal: de 6m hacia predios fiscales.
- De 15m en predios frentistas a Caminos Nacionales fuera de los límites del área urbana establecida para cada una de las ciudades frente a Rutas Nacionales.
- En la ciudad de Pan de Azúcar, la reglamentación determinará las vías de tránsito que requieran retiros especiales.
E) Ocupación:
FOS 80%
FOT 240%.
F) Salientes y cuerpos salientes: de 1m en un 100% de fachada frontal y con una altura mínima de 2,75m".

Artículo 13°. Retorno por mayor valor.
De acuerdo a los Artículos 45° y 46° de la Ley 18.308 corresponde la aplicación del retorno de valorizaciones, esto se materializa con la ejecución por parte del desarrollador privado de la infraestructura de saneamiento en el tramo de conexión de la escuela y viviendas de interés social existentes hasta la planta de tratamiento y la construcción de la planta de tratamiento modular a desarrollar en terreno de OSE.

18 de Julio N° 547 esq. Manuel A. Ledesma
C.P. 20.000 - Maldonado - Uruguay
e-mail:junta@juntamaldonado.gub.uy
Tel. 00598 42 223530
Fax. 00598 42 228468

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

Artículo 14º. Aprobación del Proyecto de Fraccionamiento. 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, Decreto Nº 3870/2010 (Retorno por mayor valor), Decreto Nº 3866/2010 (Directrices de OT y DS), Decreto Nº 3867/2010 (Categorización de suelos), Decreto Nº 3917/2013 (Estrategias regionales de OT y DS – Región Este).-

Artículo 15º. La Intendencia Departamental de Maldonado adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices Departamentales, Decreto Nº 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 regirán 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 la categoría del suelo resultante.

Artículo 18º. Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.

Susana Hualde
Secretaria General

JUNTA DEPARTAMENTAL MALDONADO

José Hualde
Primer Vicepresidente

SECCION REGISTRO TRAMITE Y ARCHIVO EXPTE. DIGITALIZADO		
FS.	FECHA	FUNC.
I	11/9/17	

18 de Julio Nº 547 esq. Manuel A. Ledesma
C.P. 20.000 - Maldonado - Uruguay
e-mail:junta@juntamaldonado.gub.uy
Tel. 00598 42 223530
Fax. 00598 42 228468