

DECRETO N° 3911

LIBRO DE SESIONES XLVIII TOMO X DIARIO N° 130 FOJAS 4358 -89

18 de diciembre de 2012 – Junta Departamental de Maldonado

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL EJE AVENIDA APARICIO SARAVIA

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN Y RESUMEN EJECUTIVO

Artículo 1) FUNDAMENTO

Apruébese el Plan Local de Ordenamiento Territorial denominado Eje Aparicio Saravia de Maldonado – Punta del Este, con el contenido que surge del presente decreto y de los diferentes adjuntos que forman parte del mismo. Estos documentos adjuntos son: Memoria del Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Aparicio Saravia de Maldonado – Punta del Este, Memoria de Informe Ambiental Estratégico, Memoria de Información y Diagnóstico, Memoria de Escenarios y FODA, Memoria de Participación Social, Memoria Tiempos y Estimación Presupuestal Primaria, y Memoria de Gráficos y Tablas.

Las memorias antes referidas constituyen la fundamentación del Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Avenida Aparicio Saravia, y su exposición de motivos.

Artículo 2) OBJETIVOS DEL PLAN

El Plan de Ordenamiento consiste en el desarrollo instrumental del escenario de Valorización del Frente Noreste de la Ciudad, ya que este concepto expresa el rango dominante de la propuesta, que no es sólo una intervención para facilitar la conectividad vial sino que, dando respuesta al conflicto de la movilidad, también aborda el necesario desarrollo de multicentralidades de escala diversa que estructuren la apropiación de este territorio y su articulación con el humedal, permitiendo tanto el disfrute colectivo del mismo como la localización de actividades económicas dinamizadoras del desarrollo local.

Artículo 3) CONSIGNAS ESTRATÉGICAS GENERALES

Las consignas estratégicas del contexto macro del Plan, indica que las intervenciones propuestas para el eje Aparicio Saravia pueden contribuir a: desestacionalizar las actividades, crear más empleo, diversificar la economía y custodiar el medio natural.

Artículo 4) MEDIDAS PREVISTAS PARA EL POLÍGONO.

Las medidas previstas para el polígono denominado Eje Aparicio Saravia de Maldonado - Punta del Este:

a) Zona de protección de las fuentes de agua y recursos hídricos

Promover la declaración como área de conservación o reserva departamental-conforme las disposiciones del artículo 4 de la ley 17 234 - el humedal del arroyo Maldonado y el arroyo Maldonado en toda su extensión.

b) Control y limitación de la expansión de la mancha urbana

c) Suelo Rural Natural

Categorizar como tal la planicie de inundación del Arroyo Maldonado.

d) Parques lineales

Promover la conformación de parques lineales a lo largo de las cañadas en la Ciudad de Maldonado y Punta del Este tributarias de la cuenca del Arroyo Maldonado.

e) Rambla del Humedal

Rectificar este trazado en las cercanías de la Av. El Placer, cuya función predominante tiene que ser el límite de la urbanización.

Tratamiento de la futura Rambla del Humedal como espacio público parqueizado, que se vincule directamente con el Parque del Humedal y conforme un espacio urbano de uso público de calidad para el sector de Maldonado Este.

f) Reconversión del área del asentamiento El Placer.

Reconvertir el área del asentamiento El Placer sector de acceso y servicios al nuevo Parque del Humedal y actividades turísticas del área próxima.

Artículo 5) CONSIGNAS ESTRATÉGICAS DE ESCALA INTERMEDIA

Existen tres aspectos principales con sus respectivas consignas:

a) Innegociable calidad ambiental del bañado del Arroyo Maldonado

Ésta no puede ser perturbada por avance de la urbanización sobre el mismo y por descargas contaminantes. Consigna estratégica: Respetar y promover el Buen manejo de los servicios ambientales que provee este gran recurso natural y de la colectividad biológica que exige el mismo para su mantenimiento.

b) Aumento de la perturbación de la estructura urbana y la movilidad,

Por el avance no planificado de la urbanización (con características preocupantes en el área del Barrio Maldonado Este y por posibles desbordes de la ocupación intensiva del suelo en el Corredor Aparicio Saravia. Consigna estratégica: Realizar y promover el completamiento y madurez de la estructura y la movilidad urbana.

c) Necesidad de fortalecer la inversión pública

Se tiende a la creación de actividades de diversificación estacional, creación de empleo y diversificación de la economía. Todo ello en un marco de racionalización de costos y beneficios. Consigna estratégica: Promover y utilizar la Sinergia de la inversión pública en relación a sus costos y beneficios.

Artículo 6) CONSIGNAS ESTRATÉGICAS DE MICRO-ESCALA

Los siguientes aspectos se revalorizarán en el sentido que seguidamente se detallan:

a) Construcción y valorización de paisajes

Necesidad de fortalecer los paisajes de alta calidad.

Las zonas son el bañado Maldonado, el bosque urbanizado y las costas sobre la Barra de Maldonado y el mar. Se trata de recursos escasos y potentes tanto en lo biológico, como en la identidad de turistas y residentes.

b) Mejores servicios urbanos a la población

El polígono objeto de este plan ha sido tradicionalmente un área poco desarrollada y menos servida, a tal punto que es considerada casi un área rural. Cualquier desarrollo que se haga en esta región debe hacerse con criterios modernos y sustentables de servicios sanitarios completos, de recolección de residuos, de accesibilidad de transporte, etc.

c) Nuevas oportunidades de desarrollo y equipamiento público

Es necesario aprovechar la oportunidad de esta área, aún poco o casi nada ocupada, para incorporar a Maldonado – Punta del Este nuevos equipamientos educativos, científicos, de turismo cultural (congresos y convenciones) que propendan a las consignas que se han planteado a nivel macro.

d) Nuevas oportunidades de desarrollos inmobiliarios privados

Es necesario encontrar nuevos frentes de desarrollo inmobiliario privado para mantener el nivel de alta inversión económica que estos últimos años ha asegurado empleo y rentabilidad en el sector de la construcción. Los sectores tradicionales para localizar estas inversiones (que tienden a ser conjuntos cada vez más grandes e integrales) están comenzando a saturarse y ponen en riesgo la sustentabilidad de esas áreas. Si se hacen las cosas con un criterio de sustentabilidad general y alta valorización ambiental y paisajística, el eje Aparicio Saravia aparece como un corredor factible y apetecible para nuevos desarrollos inmobiliarios privados, sin que ello genere impactos negativos.

e) Diversificación de la oferta urbana

La oferta urbana se ha centrado en inversiones inmobiliarias privadas, destinada a vivienda de verano, y para sectores de nivel adquisitivo cada vez más alto. Esto contrasta con la oferta urbana para los sectores socialmente más rezagados, que el Gobierno Municipal está decidido a atenuar.

f) Nuevos modelos de hábitat construido

El hábitat construido se ha quedado en una producción de objetos más o menos bellos y autónomos. En general se trata de esbeltas torres muy altas y rodeadas de jardines, o de bloques de cuatro o cinco niveles, con una dotación relativa de jardines a su alrededor. Hace tiempo que se dejaron de producir conjuntos de mayor creatividad con basamentos diversificados, generación de espacios urbanos públicos, o propuestas urbanísticas integrales. Se promoverá este tipo de propuestas con mayor integración de lo público y de lo privado y en la idea de hacer ciudad, pensando en un Maldonado / Punta del Este con actividades todo el año.

CAPITULO 2. DESARROLLO DEL PLAN

Sección 1. DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN

Artículo 7) DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN

El polígono de actuación tiene los límites siguientes: iniciando desde la intersección de la Avenida Boulevard Artigas y Avenida Aiguá, desde allí continúa por Av. Aiguá hacia el este hasta el cruce de ésta con el extremo final de la Avenida Aparicio Saravia. Desde allí continúa por continuación Avenida Aiguá hasta la intersección con la Calle 15. Desde esta intersección, continúa una línea que se interna en el humedal del Arroyo hasta el eje del cauce del mismo. El centro del cauce define el límite este y separa el polígono de las urbanizaciones de la costa este del Arroyo Maldonado que son el Barrio El Tesoro y la localidad de La Barra. Siguiendo el cauce, el límite llega hasta la desembocadura del arroyo en el mar. Desde este punto el polígono está definido por la línea de costa prolongándose por la playa hasta la altura de la Avenida Dr. Elías Regules. Por la mencionada avenida continúa en dirección norte - noroeste por más de 400 m hasta la intersección con la calle Eugene Delacroix. De ahí atraviesa un terreno particular para encontrar la traza de la calle Gabriela Mistral. Por esta calle continúa hacia el oeste hasta encontrarse con la Avenida Dr. Luis Pasteur rodeando al Golf por el norte hasta la Avenida San Pablo. Por San Pablo hasta la intersección con Isabel de Castilla. Por Isabel de Castilla hacia el oeste continúa hasta la rotonda ubicada en la intersección con Av. Paso de la Cadena y Av. William Shakespeare. Por W. Shakespeare el límite va hasta Calderón de la Barca. Por esta calle se dirige hacia el oeste, sudoeste por aproximadamente 100 m hasta Av. Boulevard Artigas. Por esta cierra el polígono.

Los límites mencionados se expresan en el anexo Planos y Tablas "Plano 2 – Polígono".

Todas y cada una de las propuestas y recomendaciones de este Plan se limitan exclusivamente al espacio del polígono antes descrito y no son extrapolables de por sí para el resto del sistema urbano sin mediar estudios y o planes que verifiquen su pertenencia para ese otro contexto.

Sección 2. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 8) PREMISAS PARA UN PLAN SUSTENTABLE

Las premisas de este Plan son:

a) Los Innegociables ambientales

Los innegociables ambientales son la conservación integral del humedal; la determinación del área de amortiguación del humedal; la potenciación y preservación del Bosque Urbano; y el ahorro energético y el reciclaje/re-uso de los recursos.

b) La Inclusión social.

Para llevar adelante la inclusión social se deberá Fomentar la vida permanente, la diversidad de usos, la generación de empleos y establecer un bloque máximo de manzana.

c) Propiciar las oportunidades económicas.

Para propiciar las oportunidades económicas, Se modifica la normativa a efectos de duplicar el volumen de la construcción.

d) Propiciar las Operaciones territoriales concertadas (OTC).

Artículo 9) DIRECTRICES DE LA ESTRUCTURA URBANA

La escala propiamente urbana del sistema Maldonado/ Punta del Este, y el mismo se define a partir de tres componentes básicos:

a) COMPONENTE I:

Paisaje de Reserva de Biosfera en Ambiente Urbano. Las determinaciones en este componente son:

Se deben combinar las tres funciones: Contribuir a la sinergia de conservación entre los paisajes naturales, rurales y urbanos, los ecosistemas, las especies, la variación genética y la diversidad socio-cultural; fomentar un desarrollo económico y humano sustentable desde los puntos de vista sociocultural y ecológico; y prestar apoyo a proyectos de demostración, de educación y capacitación sobre la sinergia entre ambiente urbano, natural y rural.

Se aplican las siguientes categorías: Área núcleo natural (ANN); Área de Amortiguación Natural Directa (AAND); Área de amortiguación natural indirecta (AANI).

El ANN es de protección absoluta. Se podrán hacer actividades de investigación y de eco-turismo controlado. Es zona de conservación estricta a nivel natural y paisajístico y será zonificada como Área Rural Natural. Para esta área la IDM ya está desarrollando un plan de manejo.

El AAND admite localizar actividades recreativas, de investigación, turismo y otras de muy bajo impacto con mínima alteración del paisaje. El AAND es el área de protección, filtro o buffer entre el ANN y el resto del territorio.

El AANI admite desarrollar las actividades humanas, incluida las actividades urbanas pero manejando el territorio con patrones que permitan mantener el equilibrio ambiental general y garantizar especialmente la conservación del AAND y del ANN y la conectividad biológica e hidrológica entre ellas.

Ambas zonas de amortiguación corresponden a la zonificación de áreas urbanas.

En Anexo Imágenes y Figuras se encuentra la figura 1 “Esquema conceptual Reserva de biosfera en ambiente urbano” que forma parte del presente decreto.

b) COMPONENTE II:

Sistema de Multicentralidades. Las determinaciones en este componente son:

Organizar sobre el eje Aparicio Saravia un sistema de multicentralidades con oportunidades para la localización de actividades tanto vinculadas con la vida de la población permanente como con una oferta de centralidad barrial.

El Plano 3.2 “Equipamiento” del Anexo Tablas y Planos se expresa el Sistema de centralidades y forma parte del presente decreto.

c) COMPONENTE III:

Movilidad para la Conectividad Este-Oeste. Las determinaciones en este componente son:

Garantizar la conexión entre las partes del sistema.

La estructura de movilidad urbana debe mejorarse, completarse y complementarse con el transporte público, con la ampliación de redes de ciclovías y las áreas peatonales.

Se contemplará el reequilibrio sustentable de la distribución de los modos de transporte y el desarrollo de la intermodalidad; La

descongestión de tráfico; La disminución de las velocidades promedio; y Mejorar y/o mantener la calidad de los servicios.

El “Plano 4 - Sistema Movilidad” del Anexo Planos y Tablas, expresa los grandes rasgos principales del sistema viario y se debe considerar parte de este decreto departamental.

Artículo 10) ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL POLÍGONO

El modelo que se expresa en el Anexo Planos y Tablas, Plano 3 “Modelo Propuesto”, contiene los principales atributos de la propuesta. Estos son: Más de 200 hectáreas de áreas verdes públicas nuevas;

Nuevos equipamientos sociales, deportivos y culturales; Nuevas áreas de centralidad urbanidad con comercios, servicios y actividades; Mejoramiento de la trama; Jerarquización de vías; Nueva perimetral este; Apertura de vías para facilitar la conectividad directa de los barrios; Centro de actividades - Parque Nuevo El Jagüel; Desarrollo de la Punta del Rincón del Indio y El Placer con un centro direccional de escala regional; Desarrollo y consolidación de Maldonado este con trama urbana, servicios y equipamientos acordes.

Artículo 11) SUBSISTEMA DE MANEJO DEL PAISAJE Y LA PRESERVACIÓN

A los fines de dar un desarrollo instrumental al Plan los subsistemas que componen el Plan son: Subsistema de Manejo del Paisaje y la preservación del patrimonio, Subsistema Vial y Movilidad, Subsistema de Parques y Espacios Públicos, Subsistema de Grandes Equipamientos y Atractores Urbanos, y el Subsistema de Saneamiento.

Artículo 12) SUBSISTEMA DE MANEJO DEL PAISAJE Y LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO

En el “Plano 3.1 - Unidades Paisaje” del Anexo Planos y Tablas, que forma parte del presente decreto, se indica la ubicación de las diferentes Unidades de Paisaje.

Las determinaciones para cada unidad de paisaje son las siguientes:

a) Paisaje del bosque urbano

Este es el paisaje predominante del polígono que consiste en edificaciones de baja ocupación y una altura promedio que no supere el porte de los pinos característicos del área. Este bosque implantado podrá ser complementado con otros tipos de pinos o con especies de alto porte que puedan coexistir con ellos manteniendo la densidad adecuada que se fije en la norma. El bosque urbano se complementa con un sistema viario de baja velocidad promedio caracterizado predominantemente como zona 30 Km. / hora o sea, un área que pueda coexistir el transporte automotor con la movilidad ciclovitaria respectiva. Respecto de la forestación, en aquellas zonas o barrios donde se procura exclusivamente el uso residencial estival, en la re-elaboración

reglamentaria, se deberá considerar la incorporación de especies perennes y no poner trabas al recambio de especies que pudieran realizar los vecinos dentro de las propiedades cuando se trate de la remoción de eucaliptos.

En ese mismo aspecto, en tramos de avenidas donde existen viejas alineaciones de eucaliptos, que extienden sus alineaciones hacia el centro de las mismas conformando un arbolado particular, se deberá realizar un plan de comunicación e involucramiento de los vecinos para el manejo y remoción paulatina de los mismos, de modo de producir una transición con el menor impacto sobre el paisaje.

La figura 2 del Anexo Imágenes y Figuras, representa el paisaje del bosque urbano.

b) Paisaje de El Placer

Se desagrega en:

i. Paisaje de la Avenida Miguel Ángel

Delimitado por una franja de 250 metros teniendo como eje la avenida Miguel Ángel desde su cruce con la calle Leonardo Da Vinci hasta la rambla Lorenzo Batlle Pacheco frente a la desembocadura del Arroyo Maldonado. Las figuras 3,4 y 5 del Anexo Imágenes y Figuras, representan el paisaje de la Avenida Miguel Ángel. En este espacio se procura la concentración en los lotes frentistas en la Avenida Miguel Ángel de edificios en esbeltas torres con muy baja ocupación de los terrenos y en amplias parcelas de modo de conformar una oferta residencial destacada con visuales cruzadas que permitan contemplar el océano, la desembocadura del Arroyo Maldonado y el humedal mismo del Arroyo Maldonado. Se procurará que las edificaciones se ubiquen de manera diversa dentro de los terrenos (respetando normas de retiros y otras), no siendo obligatoria la alineación sobre el frente y, en el generoso espacio central de la avenida se construirá un parque lineal que ofrezca al pie de los edificios un paseo de amplias dimensiones con equipamientos para la recreación y el deporte. Este paisaje termina, en el extremo Este de la avenida Miguel Ángel frente a la desembocadura del Arroyo Maldonado, con una operación urbana de mayor complejidad y envergadura que procura generar un mirador urbano sobre el que se localizará una centralidad de alta complejidad que requiere del acuerdo entre el poder público y los potenciales desarrolladores de la misma.

ii. Paisaje del Bosque de El Placer

La figura 6 del Anexo Imágenes y Figuras, representa el paisaje del bosque de El Placer.

El entorno del paisaje ya descrito para la avenida Miguel Ángel se caracteriza por patrones similares a los del bosque urbano descrito anteriormente y debe procurar por su menor altura, ser el contrapunto de las esbeltas torres así como aportar una oferta de vivienda diferenciada que diversifique los productos inmobiliarios de la zona.

El manejo de la vegetación en este boque implantado deberá considerar especialmente un tratamiento diferenciado debido a la exposición a los vientos, recurriendo a especies con mayor resistencia a la presión de los vientos y suficiente porte como para ofrecer la densidad de un bosque, siempre salvaguardando los pinares existentes

iii. Paisaje del Polo Gastronómico y recreativo El Placer

En el espacio entre la calle José Cuneo y el borde del arroyo, y desde la rotonda del puente Leonel Viera hasta la proyección de la calle Rubens.

Las imágenes 7 y 8 del Anexo Imágenes y Figuras, representan el paisaje de la Avenida Miguel Ángel.

Se propone un paisaje claramente diferenciado para constituir ahí un enclave gastronómico y de recreación nocturna con espacios públicos abiertos que garanticen el acceso y la contemplación de la ribera y un patrón de ocupación de construcciones rústicas de baja altura articuladas con un espacio abierto, público y continuo que ofrezca un paseo frente al arroyo y una “plaza lineal” que pueda albergar usos variados al aire libre. Respecto a la forestación recomendada esa zona ya cuenta tanto con vegetación implantada (pinos y eucaliptos) como con alguna vegetación nativa, por lo tanto es un área potencial para la experimentación de la coexistencia de ambas especies procurando construir una interfase natural de vegetación predominantemente nativa, hacia el arroyo.

c) Paisaje de las micro-centralidades frente a Avenida Aparicio Saravia

La figura 9 del Anexo Imágenes y Figuras, representa el paisaje de las Centralidades.

Las micro-centralidades son enclaves que procuran dotar al sistema urbano de hitos referenciales que funcionan tanto como seña identitaria cuanto como concentración de usos más diversificados que brinden servicios de escala barrial. Por lo tanto, lo que se pretende es la coexistencia en el mismo espacio de usos comerciales de frecuencia diaria periódica junto con viviendas de media densidad y superficie promedio más reducida que la habitual en Punta del Este de modo de que la población permanente pueda residir en los edificios en altura que se localice en esas micro centralidades. Al pie de las mismas se construirá un espacio público de acción social alrededor del cual pueden

localizarse desde los ya mencionados usos comerciales hasta oficinas públicas o privadas que brinden servicios administrativos o profesionales, o bien pequeños o medianos centros comerciales.

Para estimular la conformación de las micro-centralidades, las superficies de las plantas bajas comerciales, de servicio e institucionales no se computarán en el cálculo del FOT.

Desde el punto de vista de la forestación, se recomienda el uso de variadas especies incluyendo árboles de hojas caducas que garanticen el solemamiento en estación invernal.

d) Paisaje de Maldonado Este

Los barrios que componen el paisaje del Maldonado Este son los barrios ubicados al este de Bulevar Artigas y al norte de Aparicio Saravia.

La imagen 10 del Anexo Imágenes y Figuras, representa el paisaje de Maldonado Este.

Ésta área debe ser consolidada, estructurada urbanamente y equipada para que constituya la nueva fase barrial homogénea de Maldonado, delimitando con claridad sus vías en cordón-cuneta, veredas ajardinadas y alineaciones de forestación de hoja caduca en todas las vías

e) Paisaje del tramo urbano de la Avenida Aparicio Saravia

Es el tramo de la Avenida Aparicio Saravia desde Pedregosa Sierra en dirección hacia el centro de Maldonado y cuando confluyen con la Avenida Tacuarembó.

Las imágenes 11 y 12 del Anexo Imágenes y Figuras, representan el paisaje del tramo urbano de la Avda. Aparicio Saravia.

A partir de Pedregosa Sierra, en sentido hacia el oeste se debe percibir que se entra en un área urbana con una velocidad promedio menor y que paulatinamente se produce una transformación del paisaje desde el bosque urbano ya descrito hacia el paisaje más tradicional del núcleo urbano en cuadrícula del centro de Maldonado.

f) Paisaje del Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado

El criterio de ocupación básico puede diferenciarse en dos grandes áreas: El Parque Nuevo El Jagüel y el Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado. En ambos será obligatorio el uso de especies nativas, tanto de porte arbóreo como arbustivo, incluyendo los canteros centrales y los espacios de recreación en general.

El área del Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado no podrá tener construcciones permanentes ni cubiertas, sólo serán admisibles senderos avistaderos de aves (abiertos o con cubiertas) e instalaciones similares compatibles con un área de alta naturalidad, y pequeñas dársenas para el uso de embarcaciones recreativas. Por su

parte el Parque Nuevo El Jagüel tendrá usos estrictamente colectivos y sobre espacios públicos, aunque muchos de ellos podrán ser concesionados. Allí deberán coexistir edificaciones de elaborado diseño que conformen paulatinamente un parque de actividades que constituya un atractivo turístico y un espacio de recreación y esparcimiento para los habitantes permanentes.

En el área han sido identificados sitios de patrimonio lítico que adquieren protección mediante este Plan.

Las imágenes 13, 14 y 15 del Anexo Imágenes y Figuras, representan el paisaje del Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado.

Artículo13) SUBSISTEMA VIAL Y MOVILIDAD

En el sub-sistema vial y movilidad, se realizan las siguientes determinaciones de acuerdo a los literales que siguen:

a) Jerarquización funcional.

El sistema de movilidad del área del polígono del Plan, se organiza jerárquicamente en 4 niveles más un 5to nivel de vías menores. Asimismo incluye un rango peatonal.

En el Anexo Planos y Tablas, Plano 4 "Sistema de Movilidad", se indica la jerarquización de vías.

i. Primer nivel

Es la conexión vial en sentido este-oeste, denominado Rambla del Humedal, vinculando La Barra y la ruta 39.

Son aquellas que tienen por función conciliar el tráfico pasante con el tráfico local y propiciar facilidades al transporte público colectivo.

Las vías paisajísticas o panorámicas son un atributo complementario del sistema de vías que tiene por función el turismo y la recreación, debido a la visibilidad de los paisajes destacados.

ii. Segundo nivel

Está constituido por la Avenida Aparicio Saravia y su continuación por 3 de Febrero; Pedragosa Sierra y su extensión hasta la Rambla del Humedal; Avenida San Pablo; Calles Elías Regules y Rubens desde Rambla Lorenzo Batlle Pacheco hasta la Avenida Aparicio Saravia.

Son aquellas que tienen la función de canalizar el tráfico de las vías locales para articularlo con las vías principales, pudiendo constituirse en corredores de comercio y servicio de los barrios.

iii. Tercer nivel

Son aquellas vías de importancia intermedia. No se encuentran vías de este nivel en el área del Plan.

iv. Cuarto nivel

Está conformado por otras vías circulatorias con una importancia más limitada en su jerarquía pero que conectan barrios entre sí y permiten la circulación de líneas de transporte público.

Son aquellas que tienen por función recoger el tránsito de las vías locales y encaminarlo a las vías de servicios o a las vías principales, apoyando la función comercial de las vías de servicio y facilitando también el acceso a los barrios.

v. Quinto nivel

Se encuentra constituida por la red de calles complementarias para servicio del área urbana.

Son las demás vías de circulación de vehículos dentro de los barrios, teniendo la función de dar acceso directo a las edificaciones y a los lotes. Son vías abiertas al uso público con calzada en la que conviven vehículos motorizados y bicicletas y en las que no se puede superar una velocidad, máxima de 30 Km. /hora.

vi. Ciclovías

Son vías abiertas al uso público caracterizadas con una calzada destinada al tránsito exclusivo de bicicletas, separada de la vía pública de tráfico motorizado y del área destinada a peatones, por algún dispositivo que distinga ambas áreas

vii. Vías exclusivas para peatones

Paseos, plazas, escalinatas, pasajes y pasarelas que no permitan el paso de vehículos motorizados.

b) Mejorar la peatonalidad del sector.

Establecer, en las calles del Quinto nivel de la jerarquización vial, una velocidad máxima tal que no represente un riesgo para los peatones.

c) Evitar la congestión de tráfico

Dar prioridad a la movilidad por medio de transporte público, bicicletas y peatonal.

d) Seguridad Vial

Incorporar, a todos los niveles de la jerarquización vial, elementos físicos de seguridad al diseño de las calles y avenidas, para que se impida circular a mayores velocidades de las permitidas para cada caso.

Las figuras 17, 18 y 19 del Anexo Imágenes y Figuras, y los Planos 4.4a y 4.4b “Cortes Avenidas y Calles” del Anexo Planos y Tablas contemplan diversos aspectos del Plan en el tema vial.

e) Secciones de vías

Se encomienda al Ejecutivo Comunal establecer los criterios del dimensionamiento mínimo de las vías de acuerdo a lo sugerido en la Memoria del Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Aparicio Saravia de Maldonado – Punta del Este (capítulo 2.5.b) y en la Tabla 3 “Dimensionamiento de Vías” del Anexo Planos y Tablas.

f) Afectaciones necesarias para completar el sistema viario

Para completar el sistema viario de la zona del Plan serán necesarias una serie de afectaciones de tierras debidas a ampliaciones y ensanchamientos o por la apertura de nuevas vías.

Las afectaciones establecerán áreas de carácter Non Edificandi.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal el estudio vial.

g) Recomendaciones para el transporte público

Se encomienda al Ejecutivo Comunal analizar la articulación de 3 nuevas líneas de transporte colectivo de pasajeros a la oferta hoy existente, teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo 2.5.c de la Memoria del Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Aparicio Saravia de Maldonado – Punta del Este y en el Anexo Planos y Tablas, Plano 4.2 “Transporte Público”.

h) Componente ciclovionario

Se propone una vía exclusiva para bicicletas en la Rambla del Humedal, Av. Aparicio Saravia, Costanera y en el resto de las vías indicadas según el Plano 4.3 “Ciclovías” del Anexo Planos y Tablas.

i) Estacionamientos.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal modificar la normativa actual en el artículo 90º referido a Estacionamientos contenido en el Capítulo IV (Instalaciones requeridas del TONE), tomando como referencia lo establecido en la Tabla 6 - Normativa Estacionamiento según Usos contenida en el Anexo Planos y Tablas.

Artículo 14) SUBSISTEMA DE PARQUES Y ESPACIOS PÚBLICOS

Las recomendaciones sobre criterios de usos y ocupación en éste subsistema pueden desagregarse en (ver en Anexo Planos y Tablas, Plano 5 “Parques y

Espacios Verdes”): Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado, Parque Nuevo El Jagüel, Parques Lineales de los Cursos de Agua, y la Avenida Miguel Ángel. Seguidamente se detallan estas recomendaciones.

a) Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado

Para este Parque se propone las diversas determinaciones que siguen y que se ordenan de acuerdo a los siguientes ítems:

i. Acciones de gobernanza.

Generar acciones (ético-ambientales, económicas y sociales) sobre el territorio, definiendo y desarrollando estrategias participativas de los grupos de población urbana, suburbana y rural, que se encuentran en el ecosistema del Humedal, así como realizar una campaña de información orientada a la prevención, colectivizando la apropiación social y cultural del espacio a preservar, en base a la normativa vigente.

ii. Toma de decisiones y mecanismos de control.

Facilitar la toma de decisiones e instrumentar mecanismos de control, con respecto al correcto uso del territorio, desde un enfoque ecosistémico, profundizando y generando acuerdos con distintos organismos gubernamentales con competencias en el territorio del Humedal, y cuantificando los impactos ambientales negativos instaurados, con miras a establecer programas específicos de rehabilitación de las áreas degradadas.

iii. Investigación.

Promover y desarrollar programas de investigación, mediante la identificación de áreas temáticas prioritarias para su investigación y la promoción de programas de investigación

iv. Desarrollo económico.

Contribuir en la elaboración de bases programáticas para el desarrollo económico, desde un enfoque ecosistémico, para la regulación del emplazamiento de infraestructura, servicios y actividades, realizando un estudio de los ámbitos de potencialidades de desarrollo económico, bajo la premisa de un uso sostenible, y proponiendo el desarrollo de infraestructura, servicios y actividades en las zonas identificadas

v. Conciencia ambiental.

Promover conciencia ambiental en la ciudadanía, con énfasis en la población residente en el área de influencia, desarrollando los espacios de propiedad pública como ámbitos educativos-cultural-turísticos, amigables con la promoción y cuidado del medio ambiente, y desarrollando programas con la participación público-

privada, orientados a la difusión, y conocimiento del espacio del humedal.

vi. Gestión sostenible.

Desarrollar una gestión sostenible en los predios de propiedad pública con valor estratégico, utilizando los espacios de propiedad pública como ámbitos educativo-cultural-turísticos, amigables con la promoción y cuidado del medio ambiente, y actualizando el relevamiento de espacios a rehabilitar, con intervenciones de impacto en el territorio

vii. Capital.

Procurar fondos para la gestión integral y el desarrollo sostenible, mediante la identificación de posibles fuentes de financiamiento, nacional e internacional, para distintos objetivos del proyecto.

El área del Parque del Humedal que corresponde al polígono de actuación del Plan, se considera non edificandi, limitándose las intervenciones a senderos de bajo impacto, avistaderos de aves, instalaciones compatibles con áreas de alta naturalidad, y embarcaderos con fines deportivos y recreativos.

b) Parque Nuevo El Jagüel

El Parque Metropolitano de Actividades se propone como la gran centralidad recreativa y deportiva de la aglomeración. Podrá acoger usos tan variados como: servicios de alimentación, espectáculos públicos y actos públicos, teatros, cines, auditorios en locales abiertos o cerrados, centros de congresos y convenciones y predio fériales, locales para actividades religiosas, recreación al aire libre y parques temáticos, juegos de salón y de azar, deportes y cuidados del cuerpo, estadios, canchas de deportes, clubes deportivos, gimnasios y afines, educación, artes y cultura, escuelas, liceos, museos, bibliotecas, centros culturales, instituciones de la sociedad, la cultura y la ciencia y/u hospitales.

El Parque Metropolitano de Actividades se concibe como una obra pública que podrá ser parcelada y confeccionada para su explotación, y que en su etapa inicial exigirá la realización de la caminaria principal y la dotación de infraestructura básica.

c) Parques lineales de los cursos de agua.

Los parques lineales a lo largo de las riberas de cañadas y arroyos constituyen un componente esencial de la macro-trama verde y serán el producto de afectaciones frente a cursos de agua abarcando su planicie de inundación.

Cuando se transforman en parques públicos podrán ser equipados con mobiliario urbano dejando una franja non edificandi.

d) La Avenida Miguel Ángel.

Se constituye como una plaza lineal, con usos recreativos y deportivos, que califica a la zona de El Placer como una gran oportunidad de residencia permanente y de residencia turística, con un paseo muy amplio y forestado, que permite en sus bordes laterales esbeltas torres de muy baja ocupación del suelo y vistas al océano y al humedal.

La figura 20 del Anexo Imágenes y Figuras, representa el paisaje de la Avda. Miguel Ángel.

Artículo 15) SUBSISTEMA DE GRANDES EQUIPAMIENTOS Y ATRACTORES URBANOS.

Dentro de este subsistema se destaca el rol de la multicentralidad y los usos en predios afectados de acuerdo a lo establecido en los siguientes literales.

a) Multicentralidad

El modelo propuesto, que tiene a la multicentralidad como uno de los componentes centrales, procura el establecimiento en el territorio de varios focos de actividad local o de integración general, de manera de dar más condiciones de vida permanente y de equipamientos y servicios en los barrios.

Estos se estructuran en el fortalecimiento de tres centralidades nuevas: Recentralización de Maldonado ante la nueva Terminal de Ómnibus y el Campus Universitario; una nueva centralidad de vida permanente en el Parque Metropolitano, que incluye el centro de congresos y convenciones y el gran parque de actividades asociadas; y la nueva centralidad en la Punta del Rincón del Indio y El Placer, que incorpora el reciclaje de El Placer como pueblo gastronómico y de vida nocturna, y la centralidad que se conformará sobre la Rambla Batlle Pacheco en el inicio de la Avenida Miguel Ángel.

Se estructura su continuidad a través de dos corredores: El Corredor de centralidad de vida permanente que se producirá entre el Centro de Maldonado y el Parque Metropolitano; y el Corredor de Centralidad que se propone entre el Parque Metropolitano y la Punta del Rincón del Indio y El Placer.

En su conjunto estos cinco componentes generan una gran interfase de centralidad oeste/este, y de valorización del norte de la aglomeración, generando una transformación de Maldonado/Punta del Este de ciudad balnearia a polo de cultura y turismo de nivel internacional.

Los equipamientos y atractores urbanos destacados del Plan son los siguientes:

viii. Predio Ferial y Centro de Congresos y Convenciones

ix. Campus Universitario

Constituye un complejo de Ciudad del Conocimiento integrando universidades, centros de investigación y equipamientos urbanos de variados orden, sobre un predio de 20 hectáreas, incluyendo la Terminal de Ómnibus sobre Boulevard Artigas y el Parque de la cañada. El predio total limita con las vías Tacuarembó, Aparicio Saravia, Boulevard Artigas y Honorato de Balzac. Se realiza mediante operación territorial concertada

x. Planta de tratamiento de saneamiento - OSE - UGD Maldonado

Está localizada en un predio de 10 hectáreas, dentro del Parque Nuevo El Jagüel, frente a la Avenida Aparicio Saravia a la altura de la Avenida San Pablo.

xi. Equipamientos Barrio Kennedy

En el espacio de una operación territorial concertada que procura dar solución definitiva a un barrio carente, se propone un núcleo de equipamientos urbanos, en aproximadamente 6 hectáreas, para una demanda aproximada de 6000 habitantes, que contará con policlínica, guardería, escuela y liceo, polideportivo, puesto de seguridad y plaza

xii. Centralidad de El Placer

Consiste en una operación territorial concertada en un predio de aproximadamente 4,5 hectáreas, localizado en la confluencia de la Avenida Miguel Ángel y la Rambla Batlle. Esta centralidad se constituye como un gran complejo edilicio, sobre espacio público, de usos altamente diversificados.

xiii. Micro centralidades

Son enclaves de diversidad de usos, que procuran ofrecer servicios urbanos y lugares de encuentro a la población permanente y a los turistas.

b) Usos en predios afectados

Los usos afectados previstos por el plan, tienen actualmente carácter deportivo, recreativo institucional e involucran terrenos de propiedad de la IDM. La relocalización de los actuales usos deberá direccionarse de forma que constituyan parte de las actividades que dinamizará el área de Parque de Actividades asociado a las áreas verdes del Parque del Humedal; y teniendo en cuenta la traza final de la Rambla del Humedal.

Artículo16) SUBSISTEMA DE SANEAMIENTO.

Las propuestas y recomendaciones para el sector de la aglomeración central de Maldonado - Punta del Este tienen como fin tener una capacidad completa de tratamiento de los efluentes cloacales para toda la población actual y para un horizonte de aumento de población hasta el 2025.

En el Anexo Planos y Tablas, Plano 6 "Saneamiento", se aprecia el proyecto de OSE UGD Maldonado para la zona de referencia.

El Plan prevé dos acciones para el completamiento y manejo del sistema sanitario urbano:

a) Reducción de los efluentes

La reducción de efluentes deberá promoverse mediante rehúso parcial o total del agua residual en las edificaciones.

b) Manejo de la infraestructura por gravedad

Se destaca en este manejo el reducir al mínimo las estaciones de bombeo o impulsión.

Se deberán estudiar las microcuencas del sector y su posible aprovechamiento para optimizar el trazado de las redes por gravedad.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal Hacer y/o promover una actualización de los elementos o estrategias de este subsistema cada 10 años, dado los periódicos avances tanto en los procedimientos o técnicas como en los conceptos de manejo, tratamiento, conducción y vertido.

Sección 1. REGULACIÓN DEL SUELO

Artículo 17) ZONIFICACIÓN EN PADRONES PRIVADOS

Modifíquese el TONE (Decreto 3718) en los Artículos 109º, 174º, 201º, 202º, 217º, 220º, 222º y 223º y Cuadro correspondiente a Art 188º (La Pastora), según el texto a continuación:

Modificación de artículos del TONE

CAPITULO II CERCOS Artículo 109º).- el que quedará redactado de la siguiente manera:

Objeto.- Este capítulo regula el tratamiento de cercos, en predios privados, en las siguientes áreas:

Sector Punta del Este: Subzona 1.1.2. Residencial del Faro

Subzona 1.2.5. Resto de Zona Centro

Zona 1.3 La Pastora

Sector Balneario Todo el sector

Sector Aparicio Saravia Todo el sector

Sector La Barra Zona 1.1 Frentistas a R. 10 y Costa

Zona 1.4 Barrio Jardín

Sector José Ignacio Todo el sector excepto la zona 2.1.2 donde no se permiten cercos de tipo alguno

Sector Piriápolis Subzona 1.2.1 Rinconada

Subzona 1.2.3 La Falda

Subzona 1.2.5 Country Oeste

Subzona 1.2.6 Playa Grande, Miramar, Playa Hermosa y Playa Verde

Todo la zona 1.3 Barrios Jardín

Sector 2 Arco de Portezuelo Todo el sector

Sector 3 Solís Todo el sector

Fuera de las zonas detalladas precedentemente, regirán en materia de cercos las disposiciones del Código Civil.

Art. 174º) Límites de la región y divisiones .- el que quedará redactado de la siguiente manera:

Los límites de la región son: la Ruta 9, el Arroyo Maldonado, el Océano Atlántico, el Río de la Plata, el Arroyo el Potrero, la Laguna del Sauce y Arroyo del Sauce.

Se divide en los siguientes sectores:

Sector 1 - Punta del Este.-

Sector 2 - Maldonado.-

Sector 3 - Balneario.-

Sector 4 - Aparicio Saravia.-

CAPITULO II - SECTOR 2 MALDONADO

Literal a) del Artículo 201º) - Zona 2.5 Avenidas. Subzona 2.5.2 Secundarias - el que quedará redactado de la siguiente manera:

a) Límites Comprende las manzanas frentistas a:

Camino de los Gauchos entre Avenida Aiguá y Calle Francisco Martínez

Calle Francisco Martínez entre camino de los Gauchos y Boulevard Artigas

General Leandro Gómez entre Calle Wilson Amaral y camino Lussich

Avenida Aiguá entre calle 19 de abril y límite entre los padrones 2502 y 24529

Bulevar Batlle y Ordóñez y Avenida Juan Antonio Lavalleja y Calle Julio Sosa

Avenida Aparicio Saravia entre Avenida Aiguá y Calle 3

Acera norte Calle Tacuarembó entre Bulevar Artigas y Avenida Aparicio Saravia

CAPITULO III - SECTOR 3 BALNEARIO
Artículo 202º) - Límites del sector y divisiones.- el que quedará redactado de la siguiente manera:

Lo integran los predios urbanos y suburbanos de la región Maldonado - Punta del Este no incluidos en los Sectores Maldonado, Punta del Este y Aparicio Saravia

Comprende las siguientes zonas:

3.1. Barrio Jardín.

3.2. Vías Principales.

3.3. Calles con retiros especiales.

3.4. Avenida Roosevelt

3.5. Punta Ballena.

Proyecto de modificación CAPITULO III - SECTOR 3 BALNEARIO
Literal a) del Artículo 217º) - Zona 3.2.1. Vías Principales Residenciales - el que quedará redactado de la siguiente manera :

Artículo 217º) - Subzona 3.2.1. Vías Principales Residenciales.-

a) Límites: Comprende las siguientes vías:

Avenida Roosevelt, desde Acuña de Figueroa hasta Antonio Camacho.

F. Acuña de Figueroa desde Rambla Costanera Claudio Williman hasta Avenida Roosevelt

Ramblas Costaneras: a) desde Pedragosa Sierra hasta Calle Edgardo Genta.

b) desde Avda. del Mar hasta Calle Montecarlo.

c) desde Calle de las Madreselvas hasta Avda. Dr. Elías Regules

Avenida España desde Rbla. Claudio Williman hasta el límite de la zona 2.3 de Maldonado.

Pedragosa Sierra desde Avda. Roosevelt hasta Calle Isabel de Castilla.

CAPITULO III - SECTOR 3 BALNEARIO
Artículo 220º) - Límites del sector y divisiones.- el que quedará redactado de la siguiente manera :

Artículo 220º) - Zona 3.3. Calles con retiros especiales.- Rigen en ellas los parámetros de

las subzonas en que estén incluidas, excepto los retiros frontales que son los siguientes:-

a) Con retiro frontal de 8 m.

Camino del Hospital Marítimo: desde Rambla Costanera hasta Camino Lussich.

Av. Camino Lussich: desde Ruta 93 hacia el este hasta Camino Vecinal.

Avda. Leandro Gómez (ex Acuario) : desde Camino Lussich hasta Rambla Costanera.

Camino a La Laguna: desde Camino Vecinal hasta Avenida España.

Calle Edgardo Genta: desde Rambla Costanera hasta Avda. a La Laguna

Cañada (Avenida de la Aguada): desde Rbla. Costanera hasta calle República Dominicana.

Antonio Camacho: desde Rambla Costanera hasta Avenida Roosevelt.

Avenida José Terra: desde Rambla Costanera hasta Fco. Acuña de Figueroa.

Calles Franklin y Lincoln: desde Rambla Costanera hasta Martiniano Chiossi.

Martiniano Chiossi: desde Calle Lincoln hasta Avenida Roosevelt.

Calle Fort Weine: desde Avda. Argentina siguiendo por Campo hasta Avenida Roosevelt.

Avenida del Country: desde Avda. Roosevelt siguiendo por calle Louvre, pasando Bulevar Artigas, continuando por calle Calderón de la Barca hasta Avda. Shakespeare.

Avenida Shakespeare: desde Calderón de la Barca, continuando por calle Isabel de Castilla hasta Avenida San Pablo.

Calle Las Madreselvas: desde Avenida Luis Pasteur hasta Rambla Costanera Lorenzo Batlle

Avenida San Pablo: desde Avda. Circunvalación hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco.

Avda. de Circunvalación Luis Pasteur: desde Avda. San Pablo hasta calle Las Madreselvas.

Avenida Córdoba: desde calle Martiniano Chiossi, continuando por Avenida del Mar hasta

Calle Montecarlo: desde Rambla Costanera hasta Avenida San Pablo.

San Remo: desde Avenida San Pablo hasta Avenida Roosevelt.

Avenida Biarritz: desde Avenida Roosevelt hasta Rambla Costanera Claudio Williman.

La Pinta: desde Fernando de Aragón hasta Avda. Las Delicias.

Avenida de Las Delicias: desde Córdoba hasta Rambla Costanera Lorenzo Batlle.

Avenida Francia: desde Pedragosa Sierra hasta Francisco Acuña de Figueroa.

Los Alpes: desde Rambla Costanera hasta Avenida Roosevelt.

Avenida París: desde Rambla Costanera hasta Avenida Roosevelt.

Calle Fernando de Aragón: desde La Pinta hasta Camino Aparicio Saravia.

República Argentina: desde Rambla Costanera hasta Avenida Roosevelt.

Paso de la Cadena: desde Avenida Roosevelt hasta Isabel de Castilla

Avenida Roosevelt: desde Antonio Camacho hasta Avda. España

Avenida Italia: desde Chiverta hasta Pedragosa Sierra

Chiverta: desde Rambla Claudio Williman hasta Rambla Lorenzo Batlle.

b) Con retiro frontal de 10 m.

Rambla Costanera Claudio Williman: desde Laguna del Diario hasta calle Biarritz

Rambla Costanera Lorenzo Batlle Pacheco: desde Chiverta hasta Avda. Dr. Elías Regules

Avenida Roosevelt: desde Rambla Lorenzo Batlle hasta Pedragosa Sierra

c) Con retiro frontal de 15 m.

Ruta Nacional N. 10: desde la Laguna del Diario hacia el Noroeste

Otras Rutas Nacionales y Caminos Departamentales: dentro de los límites de la Región

Maldonado - Punta del Este no incluidos en las otras zonas de la Región.

Proyecto de modificación CAPITULO III - SECTOR 3 BALNEARIO

Artículo 222º) - Zona 3.5. Punta Ballena - el que quedará redactado de la siguiente manera:

a) Límites: Oeste - Río de la Plata, prolongación del Camino Lussich hasta el Río de la Plata, Camino Lussich.

Norte - Camino Lussich.

Este - Divisoria de predios descripta en plano adjunto.

Sur - Río de la Plata.

b) Normas especiales:

b1) No se admitirán subsuelos habitables en niveles inferiores a 2.50 m con respecto a la recta de comparación.

b2) 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.

b3) 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 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 cubiertas.

b4) No se autorizan bloques medios ni altos.

b5) Dada la índole de los predios, el proyecto técnico, deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno en cada metro. También se presentará el proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno, de acuerdo con el Capítulo de Taludes.

b6) Todo predio debe ser enjardinado, lo que deberá indicarse en los planos.

b7) 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.

b8) Normas para la Ruta Panorámica.- Los predios frentistas a esta vía de tránsito y los del área contigua a la misma, se ajustarán además a las siguientes normas especiales.

Se entenderá como predios contiguos a la Ruta Panorámica a todos aquellos, en los cuales las construcciones puedan superar la rasante de un metro por encima del nivel del eje de la calzada de la Panorámica, en el punto medio del frente del predio.

b8-a) Se deberá presentar una consulta previa para que la Intendencia determine los niveles a los que atenerse. Se adjuntará el anteproyecto respectivo y elementos gráficos referidos a la altimetría y tipos de terrenos así como también los elementos constructivos que se vayan a utilizar. Cuando los predios estén ubicados en las manzanas frentistas a la Ruta, los niveles estarán referidos a los de su eje.

b8-b) Las construcciones deberán permitir amplias vistas sin interferencias, por lo cual no podrán superar la rasante de un metro por encima del punto medio del nivel de la calzada. Esta rasante no será de aplicación en aquellos predios cuyo nivel natural supere en más de un metro al de la Ruta.

b8-c) Los tanques de agua y chimeneas podrán superar dicha rasante siempre que su desarrollo frontal a la Ruta sea inferior a 2 m. y no ocupe más de un 10% del desarrollo de fachada .

c) Dimensiones mínimas de predios:

Bloques bajos: área 2800 m² y frente 35 m².

Unidades locativas apareadas: área 2800 m². y frente 35 m.

Conjunto de unidades locativas aisladas: 1400 m² por unidad y 35 m. de frente.

d) Retiros mínimos: frontales: 6 m

bilaterales: 4 m.

de fondo: 6 m.

e) Altura máxima: 7 m. el resto (PB + PA)

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

f) Ocupación: F.O.S.: 20 %

F.O.SS. : 20 %

F.O.S V.: 60 %

F.O.T. : 35 %

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 6 m.

g) Salientes y cuerpos salientes: 2 m.

Proyecto de modificación CAPITULO III - SECTOR 3 BALNEARIO

Artículo 223º) - Normas para ruta Panorámica - el que quedará redactado de la siguiente manera :

CAPITULO III - SECTOR 4 APARICIO SARAVIA

Artículo 223º) - Límites del sector y Divisiones.- El Sector Aparicio Saravia está constituido por los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Avda. Aiguá entre Calle 3 (Nomenclátor público 2019) y continuación Calle Fernando de Aragón

Continuación Calle Fernando de Aragón entre Avda. Aiguá y Avda. Aparicio Saravia.

Avda. Aparicio Saravia entre Calle Fernando de Aragón y Rambla L. Batlle Pacheco,

Rambla Lorenzo Batlle Pacheco entre Avda. Aparicio Saravia y Avda. Elías Regules

Avda. Elías Regules entre Rambla Lorenzo Batlle Pacheco y Calle Eugene Delacroix,

Continuación Calle Eugene Delacroix, (atravesando Padrón 9576 -particular) entre Avda. Elías Regules y Calle Gabriela Mistral

Calle Gabriela Mistral entre Continuación Calle Eugene Delacroix y Avda. Circunvalación,

Avenida Circunvalación entre Calle Gabriela Mistral y Avenida San Pablo,

Avda. San Pablo entre Avda. Circunvalación y Calle Isabel de Castilla,
Calle Isabel de Castilla , entre Avda. San Pablo y Avda. Paso de la Cadena,
Calle Shakespeare entre Avda. Paso de la Cadena y Calle Calderón de la Barca,

Calle Calderón de la Barca entre Avda. Shakespeare y Bulevar Artigas

Bulevar Artigas entre Calle Calderón de la Barca y Calle Tacuarembó

Calle Tacuarembó entre Bulevar Artigas y Avda. Aparicio Saravia

Avda. Aparicio Saravia entre Tacuarembó y Calle 3 (Nomenclátor público 2019)

Calle 3 entre Avda. Aparicio Saravia y Avda. Aiguá

Padrón 3944 de la Manzana 1589 y **Padrón 3732** de la Manzana 1802 de Maldonado

Quedan excluidos de esta normativa: los predios fiscales y los pertenecientes a las Operaciones Territoriales Concertadas 1, 2 y 3.

Ver las zonas en el Plano 10 – “Zonificación TONE Cap III Sector 4 Aparicio Saravia” en el Anexo Planos y Tablas.

Comprende las siguientes subzonas:

4.1 Barrio Jardín- Subzona 4.1.1 Maldonado Este

Subzona 4.1.2 Barrio Jardín sector Ap. Saravia

Subzona 4.1.3 Ribera del Arroyo

4.2 Vías Principales Subzona 4.2.1 Avda. Miguel Ángel

Subzona 4.2.2 Rambla L. Batlle Pacheco

Subzona 4.2.3 Av. Ap. Saravia, Maldonado Este y otras

Subzona 4.2.4 Vías residenciales

4.3 Microcentralidades Subzona 4.3.1 Aparicio Saravia

Subzona 4.3.2. Microcentralidad Rambla

4.4 Calles con retiros especiales

NORMAS GENERALES

Artículo 223.1º) – Alturas.- En todo el sector, las alturas se medirán con respecto a la recta de comparación. Los valores máximos son los establecidos en las normas particulares de cada zona y subzona.

La altura de la edificación se mide en metros y niveles, no pudiendo superar ninguno de los 2 indicadores.

Artículo 223.2º) - Coronamiento.- En aquellos edificios cuya altura sea de 45 m. o más, podrá construirse un volumen adicional de altura máxima exterior de 6 m, respetando el gálibo en todas las fachadas. Las construcciones comprendidas en el mismo no podrán conformar niveles de unidades independientes conectándose exclusivamente en forma interna.

Artículo 223.3º) - Edificabilidad resultante.- Cuando un predio pertenezca a más de una zona o subzona, las construcciones deberán cumplir con los parámetros de la subzona en que se implante el edificio, pudiendo utilizar la edificabilidad resultante (FOT) de la suma de las edificabilidades correspondientes a cada una de ellas. Deberá indicar en "Plano de implantación" las subzonas a las que pertenece el predio, las áreas correspondientes a cada una de ellas y un cuadro declarando el cálculo de la edificabilidad resultante y la forma en que se empleará.

Artículo 223.4º) - Retiros.- Deberán ajustarse a lo indicado en las normas zonales respectivas y a lo que se indica a continuación:

a) Los retiros laterales se calcularán en forma promedial al desarrollo de la fachada que los enfrente.

El cuadro de parámetros y las normas de cada subzona establecen el retiro lateral mínimo y podrán determinar la condición a cumplir por el promedio de la suma de ambos retiros laterales.

b) Se puede ocupar el retiro lateral y de fondo con construcciones auxiliares tales como depósitos, garajes, parrilleros techados y habitaciones y baños de servicio, hasta una superficie de 20 m. cuadrados, la altura promedial tendrá un máximo de 3,00 m. no pudiendo sobrepasar los 3,60 m sobre la medianera. La zona de ocupación de los retiros laterales deberá estar ubicada de la mitad del predio hacia el fondo, excepto en los terrenos con frente en tres de sus lados, que sólo podrán ocupar el tercio central.

c) Retiros en subsuelos: Se deberán mantener el área de retiros frontales y laterales establecida por la subzona correspondiente.

Cuando los retiros bilaterales sean menores o iguales a 3 m podrá exonerarse uno de ellos.

Cuando los retiros bilaterales sean mayores o iguales a 5 m, podrá ocuparse el área no edificandi a nivel de subsuelo de los retiros frontales y laterales guardando una distancia de 5 m mínimo a los límites del predio.

Artículo 223.5º) – Subsuelos - Las edificaciones no podrán tener más de dos niveles de subsuelos, debiendo la proyección de ambos y del edificio cumplir con el FOS SS indicado por la norma. Los mismos podrán destinarse a servicios generales, estacionamientos, locales no habitables (bauleras, depósitos y aéreas de servicio) y locales habitables los cuales no podrán

superar el 25% de la superficie del nivel y no podrán conformar unidades independientes.

Artículo 223.6º) – Separación entre edificios: se exige que la separación entre edificaciones sea 3/7 de la altura de edificación de la construcción de mayor altura. La separación mínima será establecida en las normas particulares de cada zona y subzona.

Artículo 223.7º) – Salientes y cuerpos salientes.- Se prohíben las salientes y los cuerpos salientes que ocupen el espacio de retiros.

En caso de adoptar en el proyecto retiros voluntarios podrán disponerse salientes hasta la línea de retiro. Cuando su área no supere el 20% de la superficie de cada nivel, su destino sea terraza o similar y tengan 2 de sus caras abiertas las salientes no computarán en el cálculo del FOS y del FOT.-

La saliente máxima se fijará para cada subzona y tipo de edificación.

Artículo 223.8º) - Edificación y dimensiones permitidas.-

- a) Se establecen en las normas particulares de cada zona y subzona.
- b) Los bloques incluidos sus balcones, terrazas, salientes y basamentos deberán estar inscritos en una circunferencia de diámetro igual a 42,50 m. y no podrán superar los 900 m² de planta.

Artículo 223.9º) - Estacionamientos.- Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o garaje a razón de una por cada vivienda menor a 150 m² y una unidad de estacionamiento por cada 150 m² o fracción.

En los conjuntos de viviendas (ya sea unifamiliares o edificios) se deberá disponer además una unidad de estacionamiento de visitantes cada 5 unidades de vivienda, 2 unidades de estacionamiento de bicicletas por vivienda y un estacionamiento de motocicletas cada 5 viviendas.

Todos los estacionamientos tendrán acceso directo a las calles de circulación, admitiéndose estacionamientos "enclavados" sólo cuando se adjudiquen a la misma Unidad.

Podrán ubicarse fuera del predio hasta una distancia de 300m

Artículo 223.10º) – Tratamiento de fachadas – En todas las zonas, merecerán tratamiento obligatorio las 4 fachadas

Artículo 223.11º) – Tratamiento de cubiertas.- Todas las edificaciones en todas las zonas deberán tener techo verde en un mínimo del 50% de las cubiertas planas, sean estas accesibles o no, exceptuando la zona 4.1.1, Maldonado Este, en los que este tratamiento será opcional. 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.

Artículo 223.12º) - Bosque urbano.- La forestación podrá ser complementada con otros tipos de pinos o con especies de alto porte que puedan coexistir con ellos manteniendo la densidad adecuada. Decreto de forestación 3602 / 88

Artículo 223.13º) – Tratamiento de aguas pluviales.- Para la evacuación de las aguas pluviales deberá realizarse a través de un Pozo Absorbente de dos metros cúbicos (2 m³) por cada cien metros cuadrados (100 m²) de terreno impermeabilizado, incluyendo la superficie del FOS proyectado. La ubicación de los Pozos Absorbentes será preferentemente hacia el frente del predio y a una distancia mayor a 1,50 m del límite de propiedad.

Artículo 223.14º) - Hotelería y afines - Será de aplicación lo dispuesto por los Artículos 302º al 317º del TONE (Modificado por Decreto N° 3889 del 13 de diciembre de 2011 Hotelería y afines).

Artículo 223.15º) - Retorno por Mayor valor - Para esta zona corresponde la aplicación del Decreto 3870 del 11 de mayo de 2010 Retorno por Mayor Valor.

Artículo 223.16º) - Zona 4.1. Barrio Jardín.

Se subdivide en las siguientes subzonas:

Subzona 4.1.1 Maldonado Este

Subzona 4.1.2 Barrio Jardín sector Aparicio Saravia

Artículo 223.17º) - Subzona 4.1.1 Maldonado Este

a) Límites: Corresponde a los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Continuación Avda. Aiguá entre la Calle 3 del barrio San Fernando y la línea de recurrencia de máxima creciente de la cañada Salada ribera oeste.

La línea de recurrencia de máxima creciente de la cañada Salada ribera oeste, desde Continuación Avda. Aiguá y hasta Avda. Aparicio Saravia

Avda. Aparicio Saravia entre la línea de recurrencia de máxima creciente de la cañada Salada ribera oeste y la Calle 3

Calle 3 entre Avda. Aparicio Saravia y Continuación Avda. Aiguá

b) Normas especiales: No se autorizan bloques altos.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Para Altura 12 m: 1000 m² con frente de 20 m.

Para Altura 7 m: área 1000 m². Sin frente mínimo.

Conj. de unid. locativas aisladas o apareadas : 1000 m² por unidad o par.

d) Retiros mínimos: frontales: 4m

Bloque bajo con altura mayores a 7 m: 6 m

bilaterales: 3 m debiendo ser la suma promedial mayor a 8 m

de fondo: 5m

Distancia entre bloques : En conjunto de bloques separación mínima 5 m

e) Altura máxima: 12m (PB + 3PA)

f) Ocupación: F.O.S SS: 50%

F.O.S.: 50%

F.O.S. PA : 30%

F.O.T.: 120%

F.O.S V: 30%

g) Salientes: hasta 2 m sobre retiros y un 35% de su superficie de fachada. No se admiten cuerpos salientes sobre retiro.

h) Índice de ponderación (Decreto 3870) : 0,4 (Cero con cuatro)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Artículo 223.18º) - Zona 4.1.2 Barrio Jardín Sector Aparicio Saravia .-

a) Límites: Corresponde predios del resto del Sector Aparicio Saravia

b) Normas especiales: No se autorizan bloques altos.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Para Altura 15m: 2500m² , frente de 30 m.

Para Altura 9m : área 1000 m² y frente mínimo 20 m.

Para bloque Altura 7m: área 1000 m² Sin frente mínimo.

Conj. de unid. locativas aisladas o apareadas: 1000 m² por unidad o par.

d) Retiros mínimos: Frontales: 4m

Altura mayor a 9 m: 6 m

bilaterales: Altura mayores a 9 m: 5 m

3 m para bloques debiendo la suma promedial debe ser mayor a 8 m.

2 m para Unidades Locativas aisladas o apareadas, debiendo la suma promedial debe ser mayor a 6 m.

de fondo: Alturas mayores a 9 m: 8 m

Altura mayores a 7 m: 5 m

Altura menor o igual a 7 m : 3 m

Distancia entre unidades o bloques: Altura 15 m: 8 m

Altura 9 m: 6 m

Altura 7 m :mínimo de 5 m

e) Altura máxima: 15m (PB +4PA)

9m (PB + 2PA)

7m (PB + PA)

Áticos: En caso de techos inclinados a partir de un 30% de pendiente y cumpliendo con la altura máxima definida para la zona podrán conformarse entrepisos (áticos) que ocupen hasta el 50% del área de la última planta. Las construcciones comprendidas en el ático no serán computadas como nivel ni en el FOT, no podrán conformar nuevas unidades, debiendo ser parte de la Unidad del último nivel y su acceso será exclusivamente desde el interior de ésta.

f) Ocupación:

Bloques F.O.S SS: 40%

F.O.S.: 20%

F.O.S. PA : 20%

F.O.T.: Altura 15m: 80%

Altura 9m : 60%

Altura 7m: 40%

F.O.S V: 50%

Unidades locativas aisladas o apareadas: En los solares con área inferior a 500 m² y superior a 1.000 m², regirán los siguientes parámetros:

FOS SS FOS FOS V FOT

ST < 500 30 30 40 60

ST > 1.000 20 20 60 40

En los solares con área intermedia, los factores de ocupación se obtendrán de la interpolación de los anteriores valores.

g) Salientes: hasta 2 m en área edificandi y en un 35% de la superficie de la fachada. :

h) Índice de ponderación (Decreto 3870): 0,4 (Cero con cuatro)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Artículo 223.19º) – Subzona 4.1.3 Ribera del Arroyo

a) Límites: Corresponde al padrón 3732 de la manzana 1802 de Maldonado y al padrón 3944 de la manzana 1589 de Maldonado

b) Normas especiales: Edificios con usos recreativos y turísticos.

Deberán inscribirse en el círculo de 42,50 m y sus proyecciones sobre Aparicio Saravia distanciarse 8 m.

c) Dimensiones mínimas de predios: No se pueden autorizar reparcelamientos ni subdivisiones

d) Retiros mínimos: frontales: 10m

bilaterales: 10m

de fondo: 10m

e) Altura máxima: 7.5m

(Incluyendo sala de máquinas, tanque de agua, etc.) No se podrán construir más de dos plantas (Planta baja y Planta alta)

f) Ocupación: F.O.S SS: 0

F.O.S.: 20%

F.O.S. PA : 20%

F.O.T.: 40%

F.O.S V: 70%

g) Salientes: No se admiten

h) Índice de ponderación (Decreto 3870) : 0 (cero)

Artículo 223.20º) – Zona 4.2. Vías Principales.

Se subdivide en las siguientes subzonas:-

Subzona 4.2.1 Avda. Miguel Ángel

Subzona 4.2.2 Rambla Lorenzo Batlle Pacheco

Subzona 4.2.3 Avda. Aparicio Saravia y otras

Subzona 4.2.4 Vías residenciales

Artículo 223.21º) – Subzona 4.2.1 Vías Principales – Avda. Miguel Ángel

a) Límites: Comprende los predios frentistas a:

Avenida Miguel Ángel desde Avda. Leonardo Da Vinci hasta la Rambla L. Batlle Pacheco. y hasta una **profundidad máxima** de 140 metros medidos a partir de la línea de propiedad del predio frentista a la vía o en la faja comprendida hasta la primer vía de tránsito siempre y cuando ésta no se distancie más de 150 m.

Por resolución fundada La Administración podrá admitir aumento en la profundidad de la subzona en consideración de la propuesta arquitectónica.

b) Normas especiales:-

Para el uso de los parámetros correspondientes a esta zona, los edificios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

b1) Que el límite catastral del predio sea colindante con la Avda. Miguel Ángel, que el frente mínimo exigido por la ordenanza se cumpla sobre ésta y que la dimensión mínima de predio se cumpla en la franja definida.

b2) Se autorizan bloques y conjuntos de bloques.

b3) Los bloques medios y altos deben proyectarse normalmente en el 100% de su desarrollo de fachada sobre la planta baja a la Avda. Avenida Miguel Ángel .

b4) No es obligatoria la alineación sobre el frente; la zona de retiro frontal deberá ser librada al uso público, donde será obligatorio el acondicionamiento de jardinería.

b5) Para las unidades locativas aisladas o apareadas rigen los parámetros de las subzonas en que se incluyan.

b6) Para terrenos cuya superficie este comprendida entre 2500 m² y 6000 m², la altura máxima y el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y los retiros bilaterales se obtendrán de la interpolación de los valores respectivos, al igual que los para los terrenos que siendo mayores a 2500 m² no cuenten con el frente mínimo exigido.

c) Dimensiones mínimas de predios

Para bloques y conjunto de bloques :

Para Altura 63m : área 6000 m². y frente 50 m

Para Altura 15m : área 2500 m². y frente 30 m.

Para Altura 9m : área 1000 m². y frente 20 m.

Para bloques Altura 7m : área 1000 m². , sin frente mínimo

d) Retiros mínimos: frontales: 10 m. Sobre Avda. Miguel Ángel

En calles laterales 10 m para bloques altos y 6 m para otras edificaciones.

bilaterales:

Para Altura 63 m: 15 m manteniendo promedio de 2/7 de la altura.

Para Altura 15 m: 5 m manteniendo promedio 2/7 de la altura.

Para Altura 9 m: 3 m, en caso de Bloques suma promedial 8 m.

Para Altura hasta 7m: 3m

de fondo:

Para Altura 63m: 20m

Para Altura 15m: 15m

Para Altura 9m: 10m

Para Altura hasta 7m: 3m

Distancia entre bloques: 3/7 de la altura de edificación debiendo adoptarse la medida a partir de la construcción de mayor altura, mínimo 5 m.

e) Altura máxima: 63m (PB + 20PA)

15m (PB + 4 PA)

9m (PB + 2 PA)

7m (PB + PA)

Los bloques con altura de 63m, podrán adicionar 2m en su altura, utilizándose únicamente para aumentar la altura de Planta Baja.

f) Ocupación: Altura 63m Altura 15m Altura 9m Altura 7m

F.O.S.SS 40% 40% 40% 40%

F.O.S. 20% 20% 20% 20%

F.O.S. PA 15% 20% 20% 20%

F.O.T. 250% 80% 60% 40%

F.O.S.V 50% 50% 50% 50%

Se admitirá un F.O.S. adicional de 10% en Planta Baja al solo efecto de construir garajes.

La superficie total destinada a estacionamientos no será computable a los efectos del cálculo d

g) Salientes: hasta 2 m en área edificandi y en un 35% de la superficie de la fachada

h) Índice de ponderación (Decreto 3870) : 1 (Uno)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Artículo 223.22º) – Subzona 4.2.2 Rambla Lorenzo Batlle Pacheco

a) Límites: Esta subzona está definida por los predios frentistas a la **Rambla Lorenzo Batlle Pacheco** entre Avda. Aparicio Saravia y Avda. Elías Regules hasta una **profundidad máxima** de 140 metros medidos a partir de la línea de propiedad del predio frentista a la vía o en la faja comprendida hasta la primer vía de tránsito siempre y cuando la vía no se distancie más de 150 m. con excepción de los predios que formen parte de la Microcentralidad Miguel Ángel.

Rigen para esta zona todos los parámetros correspondientes a la Subzona 3.2.1 Vías Principales Residenciales (Artículo 217º del TONE) debiendo los edificios proyectarse 100% del desarrollo de fachada por encima de PB **y sus proyecciones distar 8 m entre sí.**

Artículo 223.23º) – Subzona 4.2.3 Avda. Aparicio Saravia Maldonado Este y otras

a) Límites: Comprende a los predios frentistas a:

Avda. Aparicio Saravia entre calle 3 (continuación Calderón de la Barca) y la prolongación de calle Fernando de Aragón prevista en el Plan.

Acera Sur Avda. Aiguá entre calle 3 y calle 15.

b) Normas especiales:-

b1) Que los edificios se inscriban dentro de una faja de hasta 120 m de profundidad medidos a partir de la línea de propiedad del predio frentista a la vía o en la faja comprendida hasta la primer vía de tránsito siempre y cuando la misma no se distancie más de 140 m.

b2) Para las unidades locativas aisladas o apareadas rigen los parámetros de las subzonas en que se incluyan.

b3) No se autorizan bloques altos.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Para Altura 15m: área 1000 m². y frente 20 m .

Para Altura 9m: área 1000m²

d) Retiros mínimos:

frontales: 4 m

bilaterales: 4 m, podrán ocuparse en planta baja para usos no residenciales

de fondo: 5m

e) Altura máxima: 15m (PB+4PA)

f) Ocupación:- F.O.S SS: 50%

F.O.S : 50%

F.O.S PA: 50%

F.O.T : 180%

F.O.S V: 40%

El área de Planta baja destinada a usos no residencial podrá tener un FOS máximo de 80%. El incremento resultante con respecto a la norma de la subzona no será tenido en cuenta a los efectos del cálculo del FOT.

g) Salientes: hasta 2 m sobre retiros y un 35% de la superficie de fachada. No se admiten cuerpos salientes sobre retiro.

h) Índice de ponderación (Decreto 3870) : 0,4 (Cero con cuatro)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Artículo 223.24º) – Subzona 4.2.4 Vías residenciales

a) Límites: Comprende los predios ubicados en una faja de 120 m de profundidad contados desde limite de las siguientes calles:

Acera norte de Avenida Circunvalación entre Avenida San Pablo y Calle Gabriela Mistral,

Acera norte de Calle Gabriela Mistral entre Avda. Circunvalación y las Madreselvas

Los predios comprendidos dentro de los siguientes limites:

Calle Isabel de Castilla , entre calle Fernando de Aragón y Avda Shakespeare

Avda. Shakespeare, entre Calle Isabel de Castilla y Calle Calderón de la Barca,

Calle Calderón de la Barca, entre Avda. Shakespeare y Bulevar Artigas

Bulevar Artigas, entre Calle Calderón de la barca y Calle Honorato de Balzac

Calle Honorato de Balzac, hasta el limite sur del padrón 3763.

Limite sur del padrón 3763, hasta Avda. Paso de la Cadena.

Avda. Paso de la Cadena hasta limite sur del padrón 3761.

Limite sur del padrón 3761, hasta continuación calle Fernando de Aragón

Continuación Fernando de Aragón, hasta calle Isabel de Castilla; y calle Gabriela Mistral entre calle García Lorca y calle Los Tilos.

Calle Los Tilos, entre Calle Gabriela Mistral y Calle de las Azaleas incluyendo los predios frentistas a la misma.

Calle de las Azaleas, entre calle Los Tilos y calle Juan Ramón Jiménez.

Calle Juan Ramón Jiménez, Desde Calle De las Azaleas hasta calle García Lorca.

Calle García Lorca, entre Juan Ramón Jiménez y Calle Gabriela Mistral.

b) Normas especiales:-

b1) No se autorizan bloques.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Altura 7m : En conjunto de unidades locativas aisladas o apareadas área 1000 m² por unidad o par

d) Retiros mínimos: frontales: 8 m sobre vías especiales

4 m en calles laterales

bilaterales: 2 m, debiendo su suma promedial ser mayor a

6m

de fondo: 3 m

e) Altura máxima: 7m (PB+PA)

f) Ocupación:

Unidades locativas aisladas o apareadas: En los solares con área inferior a 500 m² y superior a 1.000 m², regirán los siguientes parámetros:

FOS SS FOS FOS V FOT

ST < 500 30 30 40 60

ST > 1.000 20 20 60 40

En los solares con área intermedia, los factores de ocupación se obtendrán de la interpolación de los anteriores valores.

g) Salientes: hasta 2m. en área edificandi y en un 35% de la superficie de la fachada.

h) Índice de ponderación (Decreto 3870) :0 (Cero)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Artículo 223.25º) – Zona 4.3 Microcentralidades.

Operación Territorial Concertada de realización optativa propuesta por particulares o a solicitud de la Administración Departamental.

Se subdivide en las siguientes subzonas:-

Subzona 4.3.1 Microcentralidades Aparicio Saravia

Subzona 4.3.2 Microcentralidad Rambla

1) En las microcentralidades las superficies de los basamentos comerciales, de servicio e institucionales no se computaran en el cálculo del FOT pero si se computaran en el cálculo del FOS y FOS SS. Cuando en los basamentos el programa sea vivienda podrá tener un máximo de FOS de planta de 30% el cual será computable en FOT.

2) Los basamentos comerciales deberán adoptar los retiros de la zona, no debiendo inscribirse en el círculo de 42.50 m y su altura máxima será de 9.00 m

3) Deberán contar con un espacio de uso público con área mayor a 2000 m²

Artículo 223.26º) Subzona 4.3.1 Microcentralidades Aparicio Saravia

a) **Límites:** Comprende los solares que se encuentran ubicados en las intersecciones (polos) de la **Avenida Aparicio Saravia** con:

proyección de Avenida Rubens

proyección de Avda. Leonardo Da Vinci,

proyección de Avenida Elías Regules,

proyección de Calle Federico García Lorca ,

Avenida San Pablo y

Avenida Pedragosa Sierra.

Las microcentralidades Aparicio Saravia podrán ser objeto de "Operaciones Territoriales Concertadas" (OTC) de realización optativa, iniciadas por la Administración o por los emprendedores privados.

b) **Normas especiales:** Para hacer uso de los parámetros correspondientes a esta zona, los edificios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

b1) Que el límite catastral de los predios sea colindante en forma continua con la Avda. Aparicio Saravia y que se desarrolle en una superficie máxima de 3 (tres) hectáreas a cada lado de la vía que define la microcentralidad.

b2) Disponerse de manera que puedan proyectarse normalmente en el 100% de su desarrollo de fachada al espacio público central.

b3) Estar incluidos en su totalidad dentro de un radio de 150 m medido a partir del punto de intersección del límite de propiedad sobre Aparicio Saravia y el eje de la calle transversal o su proyección.

b4) No se admiten Viviendas en Subsuelos a excepción de la Portería.

b5) Los proyectos que conformen las microcentralidades podrán ser objeto de ajustes, cuando los mismos superen los parámetros autorizados deberán ser remitidos, con opinión favorable de la Administración a la Junta Departamental de Maldonado, requiriéndose para la anuencia una mayoría otorgada por los 3/5 de votos del total de sus integrantes. (Decreto 3857/09 del 17 de noviembre de 2009)

c) Dimensiones mínimas de predios por bloque: 6000 m² sin frente mínimo

d) Retiros mínimos: frontales: Para Altura 55m: 10m

bilaterales: 12 m mínimo, promedio de 2/7 de la altura.

de fondo: Para Altura 55m: 20m

Distancia entre bloques: 3/7 de la altura de edificación debiendo adoptarse la medida a partir de la construcción de mayor altura

e) Altura: 55m (PB + 16 PA)

f) Ocupación: F.O.SS : 70%

FOS: 70%

FOS PA: 30% (a partir de los 9 m)

F.O.T.: 300%

F.O.S.V : 20%

Las unidades locativas aisladas se rigen por la norma general de ocupación de la zona 4.1.2 Barrio Jardín Aparicio Saravia.

g) Salientes: hasta 2 m sobre retiros y un 35% de la superficie de fachada. No se admiten cuerpos salientes sobre retiro.

h) Índice de ponderación (Decreto 3870): 1 (Uno)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Artículo 223.27º) Subzona 4.3.2 Microcentralidad Rambla

a) Límites: Comprende el polígono, con límites por el este la Rambla Lorenzo Batlle Pacheco, por el oeste la paralela a 220 m. a la Rambla Lorenzo Batlle Pacheco, por el norte a 140 m. del eje de Av. Miguel Ángel y por el sur 140 m del eje de Av. Miguel Ángel.

b) Normas especiales: Será objeto de una Operación Territorial Concertada de realización optativa. El proyecto que se conforme en la microcentralidad podrá ser objeto de ajustes, cuando este supere los parámetros autorizados deberá ser remitido, con opinión favorable de la Administración a la Junta Departamental de Maldonado, requiriéndose para la anuencia una mayoría otorgada por los 3/5 de votos del total de sus integrantes (Decreto 3857/09 del 17 de noviembre de 2009).

c) Dimensiones mínimas de predios: 6000 m² por Bloque, o a definir en OTC

d) Retiros mínimos: regirán los parámetros de 4.2.1 – Vías Principales - Avda Miguel Ángel; o A definir en OTC.

e) Altura: 63m (PB + 20 PA)

9m (PB + 2 PA)

f) Ocupación: F.O.SS : 70%

FOS: 70%

FOS PA: 30% (a partir de los 9 m)

F.O.T.: 300%

F.O.S.V : 20%

g) Salientes: hasta 2 m sobre retiros y un 35% de su superficie de fachada. No se

admiten cuerpos salientes sobre retiro.

h) Índice de ponderación (Decreto 3870) : 1 (Uno)

Ordenanza anterior: Sector Balneario Zona 3.1. Subzona 3.1.6

Artículo 223.28º) Subzona 4.4 Calles con retiros especiales

Rigen en ellas los parámetros de las subzonas en que estén incluidas, excepto los retiros frontales que son los siguientes:-.

a) con retiro frontal de 8 m

Avda. San Pablo: desde Avda. Aparicio Saravia hasta Avda. Circunvalación Luis Pasteur

Avda. de Circunvalación Luis Pasteur : desde Avda. San Pablo hasta calle Gabriela Mistral

Calle Gabriela Mistral: desde Avda. Circunvalación hasta calle de las Madreselvas.

Calle Fernando de Aragón: desde Calle Isabel de Castilla hasta Continuación Avenida Aiguá por trazado de prolongación de calle Fernando de Aragón prevista en el Plan.

Avda. Dr. Elías Regules: desde Rambla Costanera hasta Avda. Aparicio Saravia rodeando la manzana 1803

Avda. Paso de la Cadena : desde Calle Isabel de Castilla hasta Avda. Aparicio Saravia

Calle Tacuarembó: desde Camino Aparicio Saravia hasta Bulevar Artigas.

b) con retiro frontal de 10 m

Rambla Costanera Lorenzo Batlle Pacheco : desde Avda. Aparicio Saravia hasta Avda. Dr. Elías Regules

Avda. Aparicio Saravia : desde Avenida Tacuarembó hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco

Avda. Miguel Ángel: desde Calle Avda. Elías Regules hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco

Fin de modificaciones de artículos del TONE.

Artículo 18) ZONIFICACIÓN EN PREDIOS FISCALES

A los fines de reglamentar las intensidades de ocupaciones en predios fiscales del área del Plan, se determina los siguientes parámetros:

Subzona Sector Jagüel (J)

Operación Territorial Concertada de realización necesaria.

Parámetros y subzonas a definir en la Operación Territorial Concertada 2.

i - Límites: Corresponde a los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Avda. Aparicio Saravia entre continuación Calle Montesquieu y Avda. San Pablo,

Avda. San Pablo entre Avda. Aparicio Saravia y Calle Isabel de Castilla,

Calle Isabel de Castilla entre Avda. San Pablo y continuación Calle Montesquieu y

Continuación Calle Montesquieu entre Calle Isabel de Castilla y Avda. Aparicio Saravia.

Se subdivide en las siguientes subzonas:

J.1 Barrio de Interés Social

J.2 Nuevo Barrio residencial

J.3 Área de equipamientos

J.4 Parques

Barrio de Interés Social – (J1)

Parámetros a definir en la Operación Territorial Concertada 2.

i - Límites: a definir en la OTC 2

ii - Normas especiales: No se autorizan bloques medios ni altos.

iii - Dimensiones mínimas de predios: A definir en la OTC2

iv - Retiros mínimos: frontales: a definir en la OTC 2

bilaterales: a definir en la OTC 2

de fondo: a definir en la OTC 2

Distancia entre bloques: a definir en la OTC 2

v - Altura máxima: A definir en la OTC 2

vi - Ocupación: A definir en la OTC 2

vii - Salientes: hasta 2 m sobre retiros y un 35% de su superficie de fachada.
No

se admiten cuerpos salientes cerrados sobre retiro

viii - Índice de ponderación (Decreto 3870) 0 (Cero)

Nuevo Barrio Residencial – (J2)

Parámetros a definir en la Operación Territorial Concertada 2.

i - Límites: a definir en la OTC 2

ii - Normas especiales:

iii - Dimensiones mínimas de predios: a definir en la OTC 2

iv - Retiros mínimos: a definir en la OTC 2

v - Altura máxima a definir en la OTC 2

vi - Ocupación: a definir en la OTC 2

vii - Salientes: hasta 2 m sobre retiros y un 35% de su superficie de fachada.
No se admiten cuerpos salientes cerrados sobre retiro

viii - Índice de ponderación (Decreto 3870) : No corresponde

Área de equipamientos – (J3)

Parámetros a definir en la Operación Territorial Concertada 2.

Parques – (J4)

Parámetros a definir en la Operación Territorial Concertada 2.

i - Límites: a definir en la OTC 2

ii - Normas especiales:

Tendrá usos estrictamente colectivos y sobre espacios públicos aunque muchos de ellos podrán ser concesionados.

Se deberá dar particular atención a los estacionamientos, presentando un estudio paisajístico que garantice de permeabilidad de aguas de lluvias y acondicionamiento de sombras con especies nativas.

Será obligatorio el uso de especies nativas, tanto de porte arbóreo como arbustivo, incluyendo los canteros centrales y los espacios de recreación en general.

iii - Dimensiones mínimas de predios: 4ha

iv - Retiros mínimos: frontales: a definir en la OTC 2

bilaterales: a definir en la OTC 2

de fondo: a definir en la OTC 2

Distancia entre bloques: a definir en la OTC 2

v - Altura máxima: a definir en la OTC 2

vi - Ocupación: a definir en la OTC 2

vii - Salientes: No se admiten salientes

viii - Índice de ponderación (Decreto 3870 : 0 (Cero)

Campus Universitario - Terminal de Ómnibus -

Operación Territorial Concertada de realización necesaria.

Parámetros a definir en la Operación Territorial Concertada 1.

i - Límites: Corresponde a los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Calle Tacuarembó entre Bulevar Artigas y Calle paralela Aparicio Saravia.

Calle paralela a Aparicio Saravia entre Calle Tacuarembó y Calle Garcilaso de la Vega (continuación)

Línea interna en Padrón 11173 trazada desde intersección de las Calles Garcilaso de la Vega (Continuación) y Calle paralela a Aparicio Saravia y Calle Honorato de Balzac en el límite de padrón 3984 de la manzana 406 (ver trazado)

Calle Honorato de Balzac entre límite de padrón 3984 de la manzana 406 y Bvar Artigas,

Bulevar Artigas entre calle Honorato de Balzac y Calle Tacuarembó.

ii - Normas especiales: a definir en la OTC1

iii - Dimensiones mínimas de predios: Según trazado

iv - Retiros mínimos: frontales: a definir en la OTC1

bilaterales: a definir en la OTC1

de fondo: a definir en la OTC1

Distancia entre bloques: a definir en la OTC1

v - Altura máxima: a definir en la OTC1

vi - Ocupación: a definir en la OTC 2

vii - Salientes: a definir en la OTC1

viii - Índice de ponderación (Decreto 3870): No corresponde

Ribera del Arroyo –

Normas especiales: No se podrá construir en parcelas públicas o privadas, en áreas por debajo de la cota + 3,36 metros referida al Cero oficial.

Polo Gastronómico El Placer.-

Operación Territorial Concertada de realización necesaria.

Parámetros a definir en la Operación Territorial Concertada 3.

i - Límites: Corresponde a los predios comprendidos dentro de los límites siguientes:

Línea de costa prolongándose desde punto de quiebre determinado por el nuevo trazado de la Avda. Aparicio Saravia y la rotonda que conduce al Puente Leonel Viera,

Línea definida entre Rotonda del Puente Leonel Viera y nuevo trazado de continuación de Avda. José de Cuneo (ver gráfico),

Nuevo trazado de Continuación de Avda. José de Cuneo entre línea según trazado y Avda José de Cuneo (límite de padrón 9850 de la manzana 1781),

Calle secundaria de nuevo trazado de Aparicio Saravia entre Avda. José de Cuneo y punto de quiebre determinado por el nuevo trazado de la Avda. Aparicio Saravia.

ii - Normas especiales: Sólo se podrán construir locales destinados a gastronomía, recreación y recreación nocturna. No se permitirá la construcción de hoteles ni viviendas.

La zona de retiro frontal deberá ser librada al uso público manteniendo el nivel de la vereda.

Se considerará en forma especial el tratamiento de los pavimentos y jardinería de los espacios exteriores, el que a tales efectos deberá presentarse plantas con los elementos de terminación debidamente detallados.

Las planta bajas y circulaciones y escaleras que vinculen con la ribera serán libradas al uso público.

iii - Dimensiones mínimas de predios: Según trazado

iv - Retiros mínimos: frontales: a definir en la OTC 3

bilaterales: a definir en la OTC 3

de fondo: a definir en la OTC 3

Distancia entre bloques: a definir en la OTC 3

v - Altura máxima: 7.50m

vi - Ocupación: F.O.S. S.S.: 0%

F.O.S.: 20%

F.O.S. PA : 20%

F.O.T.: 40%

F.O.S. V.: 70%

vii - Salientes: No se autorizan

viii - Índice de ponderación (Decreto 3870): No corresponde

Parque Metropolitano de Actividades

i - Límites: Comprende el área comprendida entre la Avda. Aparicio Saravia, la continuación Calle Francisco de Aragón y el trazado en gráfico adjunto

ii - Normas especiales: se podrán construir pabellones o edificios aislados, con usos recreativos culturales e institucionales

iii -Dimensiones mínimas de predios: 4ha

iv - Retiros mínimos: frontales: a definir por la Administración

bilaterales: a definir por la Administración

de fondo: a definir por la Administración

Distancia entre bloques: a definir por la Administración

v - Altura máxima: 12m (PB + 3PA)

vi - Ocupación: F.O.S. SS: 3%

F.O.S.: 5%

F.O.S. PA : 5%

F.O.T.: - 10%

F.O.S. V: 80%

vii - Salientes: No se autorizan

viii - Índice de ponderación (Decreto 3870) : 0 (Cero)

Predio ferial y Centro de Convenciones

Operación Territorial Concertada de realización necesaria.

Parámetros a definir en la Operación Territorial Concertada 2.

i - Límites: a definir en la OTC 2

ii - Ocupación: F.O.S. SS: a definir en la OTC 2

F.O.S.: a definir en la OTC 2

F.O.S. PA : a definir en la OTC 2

F.O.T.: - 100%

F.O.S. V: a definir en la OTC 2

Parque Metropolitano del Humedal

i - Límites: Comprende el área comprendida entre el parque Metropolitano de actividades, el polo gastronómico El Placer y el Arroyo Maldonado. Área indicada en gráfico.

Sólo serán admisibles equipamientos compatibles con el área de fragilidad ecosistémica (miradores de aves, senderos y pequeñas dársenas para el uso de embarcaciones recreativas).

Todos los pavimentos, incluidos los estacionamientos serán de tipo permeable.

Se deberán hacer proyectos paisajísticos específicos atentos a la preservación de las especies locales, siendo obligatorio el uso de especies nativas, tanto de porte arbóreo como arbustivo, incluyendo los canteros centrales y los espacios de recreación en general.

Artículo 19) PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros para reparcelamientos se aplican para modificaciones de parcelamientos existentes que aspiren a aprovechar la máxima potencialidad constructiva de cada zona. Se encomienda al Ejecutivo Comunal modificar la normativa actual en los aspectos referidos a cómo utilizar y/o unificar parcelas existentes de menores dimensiones, adoptando los parámetros que se indican en la Tabla 1 “Parámetros Parcelarios” incluida en el Anexo Planos y Tablas.

Artículo 20) USOS Y ESCALAS CONVENIENTES.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal reglamentar los Usos y Escalas Convenientes, tomando como referencia los valores establecidos en la Tabla 2 “Usos del Suelo”, que figura en el Anexo Planos y Tablas.

Artículo 21) BOSQUE URBANO - RECOMENDACIONES PARA AJUSTE DE LA ORDENANZA

Se encomienda al Ejecutivo Comunal analizar ajustes reglamentarios teniendo en cuenta las siguientes recomendaciones:

a) En el espacio público

Propuestas:

xiv. Normativa Vigente

Delimitar con exactitud el alcance de la normativa vigente. Si fuera preciso, sugerir la corrección de la misma, a los efectos de adoptarla precisamente a la zona de estudio.

i. Especies Nativas

Incorporación de especies nativas (de porte arbóreo y arbustivo) en el área cercana al Humedal incluyendo expresamente los canteros centrales y aceras de la Rambla del Humedal, y los espacios de recreación en general.

ii. Recambio de Especies

No poner trabas al recambio de especies que pudieran realizar los vecinos de sus propiedades, cuando se trate de la remoción de eucaliptos.

iii. Arbolado de Avenidas

Adecuar las especies a incorporar en las nuevas avenidas al espacio disponible, evitando así la realización de las futuras costosas e innecesarias podas.

iv. Interferencia con Red Eléctrica

Evitar la plantación donde existan cableados de UTE que luego obliguen a su remoción o mutilación. Promover que los cableados se entierren.

v. Zonas Residenciales Estivales

Se propone la incorporación de especies perennes.

vi. Actuar con cautela.

No iniciar ninguna acción hasta no contar con un informe técnico detallado y un apropiado plan de comunicación e involucramiento de los vecinos, tendiente a que éstos, comprendan y compartan los beneficios de la mejora propuesta.

b) En los espacios privados.

La modificación del Decreto 3602, teniendo en cuenta el contenido expresado en la Memoria del Plan de Ordenamiento, Capítulo 3.5.b.

Artículo 22) RECOMENDACIONES PARA LA SUSTENTABILIDAD EDILICIA

Las estrategias propuestas para el ahorro energético y manejo sustentable de los recursos en las edificaciones se realizan sobre dos líneas: la organizada desde los aspectos ordenamiento del territorio y urbanísticos donde se incluyen los normativos; y la relacionada con la construcción de las edificaciones, específicamente respecto a sus elementos constitutivos, tipos constructivos, de cerramientos, etc.

Encomiéndese al Ejecutivo Comunal reglamentar teniendo en cuenta las siguientes recomendaciones:

a) Recomendaciones Constructivas y de Diseño para una mayor eficiencia energética de las edificaciones

xv. Creación de Normativa para el Ahorro Energético de las Construcciones

xvi. Promover la utilización de Azoteas enjardinadas.

xvii. <!--[endif]-->Prohibir la ventilación solo por métodos forzados en oficinas y áreas comerciales.

xviii. <!--[endif]-->Incorporación de la vegetación tanto en el terreno circundante como directamente sobre las superficies de cerramientos (ver la imagen 23 del Anexo Imágenes y Figuras).

b) Recomendaciones Tecnológicas para una mayor eficiencia energética de las edificaciones

- xix. Incorporar elementos que controlen, gradúen y programen la iluminación de las distintas estancias de la vivienda o edificaciones.
- xx. Promover la utilización de Lámparas de bajo consumo a nivel público y privado.
- xxi. Establecer la obligatoriedad de la producción in situ de energía para la iluminación de los espacios exteriores y provisión de energía para los sistemas de riego o acondicionamiento paisajístico de los conjuntos en superficies mayores a 2000 m². Este sistema deberá tener complemento o la posibilidad de su uso con la energía de la red urbana en caso de no poder generar la cantidad necesaria debido a condiciones climáticas.
- xxii. Establecer la obligatoriedad en todas las edificaciones, no importando su uso y dimensión, de la aplicación de condicionantes de la Ley 18.585.
- xxiii. Tener presente las propuestas que surgen de las imágenes 24 y 25 del Anexo Imágenes y Figuras.

c) Recomendaciones para un buen manejo del agua

- xxiv. Establecer medidas para el ahorro, evitando las pérdidas, e incorporando la obligatoriedad del uso de elementos que promuevan dicho ahorro.
- xxv. Establecer medidas de Captación para re-uso y laminación de las aguas de lluvia.
- xxvi. Tener presente las propuestas que surgen de la figura 26 en el Anexo Imágenes y Figuras.

d) Construcción Limpia

Determinar una norma o la inclusión en la norma de edificación de un manejo de construcción limpia mediante el uso de materiales que no sean tóxicos ni contaminantes, y la reducción de la producción de residuos.

Sección 2. MECANISMOS DE PRODUCCIÓN

Artículo 23) PROPUESTA DE ARTICULACIÓN PÚBLICO - PRIVADA NECESARIA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN

a) Instrumentación

El Ejecutivo Comunal evaluará las distintas alternativas para gestionar las medidas del presente plan, debiendo incluir siempre su participación activa, con capacidad de decisión plena de la Intendencia Departamental.

Todas las modalidades elegidas deberán contar con la Capacidad de:

- i. Organización para la articulación de diversos inversores privados que requerirán la producción coordinada de infraestructuras para poder viabilizar las actividades inmobiliarias en sus respectivos terrenos.
- ii. Proyecto e inversión para la construcción de infraestructura vial, de agua potable, de saneamiento y de energía eléctrica.
- iii. Organización para negociar los intereses públicos en las operaciones territoriales concertadas.
- iv. Difundir y captar inversiones no tradicionales para desestacionalizar la actividad turística.
- v. Fiscalización y monitoreo para evaluar el buen desempeño de las estrategias del Plan

b) Procedimientos Departamentales

Para llevar adelante una adecuada gestión de las propuestas del presente Plan, se encomienda al Ejecutivo Comunal analizar la aplicación del procedimiento de las operaciones territoriales concertadas.

Las nuevas capacidades que el Ejecutivo Departamental deberá desarrollar para llevar adelante este Plan, podrá incorporar la administración de los siguientes ingresos al erario público:

- vi. Retornos por mayores valorizaciones en tierras de dominio privado
- vii. Enajenación de tierras de dominio privado de la Administración Departamental con fines residenciales, comerciales, institucionales o recreativos
- viii. Concesiones de uso en el Parque Nuevo El Jagüel

Será necesario constituir un capital con las tierras de dominio privado de la IDM identificadas, siempre que no estuvieran afectadas con anterioridad para otros fines.

En el Anexo Planos y Tablas, Plano 8 “Tierras Fiscales” y la Tabla 8 “Terrenos Fiscales en el Polígono”, se indican las Tierras públicas dentro del polígono del plan.

c) Objetivos

Los objetivos de la modalidad adoptada, deberán:

- ix. Promover, gestionar y ejecutar proyectos e inversiones relacionados con el Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Aparicio Saravia.;
- x. Gerenciar el destino las tierras de dominio privado de la Administración Departamental y administrar los fondos derivados de transacciones sobre las mismas
- xi. Gerenciar las operaciones territoriales concertadas
- xii. Coordinar la articulación de inversores privados y el OSE para la construcción de la infraestructura de agua potable y saneamiento, incluidas las operaciones territoriales concertadas
- xiii. Coordinar la articulación de inversores privados y el UTE para la construcción de las redes de energía, incluidas las operaciones territoriales concertadas
- xiv. Monitorear el cumplimiento de los compromisos derivados de las operaciones territoriales concertadas
- xv. Gerenciar los recursos derivados del retorno de las mayores valorizaciones.
- xvi. Gestionar afectaciones para la apertura de vías
- xvii. Monitorear los indicadores de sustentabilidad
- xviii. Gestionar reparcelamientos necesarios para los proyectos del Plan

Artículo 24) PROGRAMA DE ACTUACIONES PÚBLICAS

a) Proyectos necesarios para el acondicionamiento del área

Éstos están relacionados con el saneamiento y el tendido de las redes para servir a los diferentes barrios y conectarlas con la planta de tratamiento de saneamiento.

b) Proyectos estratégicos para el desarrollo urbano

Son proyectos estratégicos o detonantes las iniciativas e inversiones que tienden a fortalecer la diversificación urbana y económica con la innovación de usos, capaz de aprovechar el potencial de la región, sin causar cambios significativos negativos en el ambiente.

Estos proyectos estratégicos incluyen las universidades, parques temáticos, centralidades urbanas y otras innovaciones empresariales tecnológicas, culturales y sociales capaces de diversificar la economía, el turismo fuera de temporada y una mejor distribución de las actividades económicas en el territorio para la población permanente.

También son proyectos estratégicos aquellas infraestructuras que posibilitan la localización de nuevas actividades.

Los proyectos estratégicos se organizan en 3 conjuntos:

xix. <!--[endif]--> Aquellos básicos para viabilizar la gestión y el financiamiento de todo el territorio;

xx. <!--[endif]--> Aquellos imprescindibles para estructurar el territorio, y

xxi. <!--[endif]--> Aquellos que son un incentivo urbano para las inversiones y las localizaciones de interés.

Los proyectos estratégicos para este Plan se indican en el Anexo Planos y Tablas, Plano 3.3 “Proyectos Estructuración”, Plano 3.4 “Proyectos Incentivación”, y en la Tabla 10 “Proyectos Estratégicos”.

Artículo 25) OPERACIONES TERRITORIALES CONCERTADAS (OTC)

Las OTC son un conjunto de intervenciones y de acciones coordinadas por parte del Ejecutivo Comunal a través de su Dirección de Planeamiento Urbano y Territorial, con la participación de la Junta Departamental, de los propietarios, residentes, usuarios permanentes e inversores privados, con el objetivo de lograr en un área determinada, las transformaciones urbanas de mejora estructural, social y mejora del paisaje.

Las OTC tienen las siguientes finalidades derivadas del Plan de este polígono.

Deben ser funcionales a las intervenciones derivadas de la conformación de la estructura territorial del polígono; la infraestructura vial y de movilidad; el sistema de parques y espacios públicos; las infraestructuras de saneamiento; los equipamientos educativos, sanitarios, culturales, institucionales y comerciales; la implementación de programas de vivienda; la estrategia de manejo de los paisajes y la preservación del patrimonio; y la creación de micro-centralidades, incluyendo los usos habitacionales.

Artículo 26) LAS OTC DEBERÁN CUMPLIR CON:

a) Identificación

Identificar las operaciones concertadas territoriales que se estiman de realización necesaria para el desarrollo de los proyectos estratégicos en el polígono “Eje Aparicio Saravia”

b) Definición

Definir para cada una de ellas sus áreas de alcances directas e indirectas así como los condicionantes mínimos que deberán ser cumplidos en cada OTC.

c) Normativa Edilicia

Se deberá cumplir con la normativa vigente prevista en el TONE.

d) Áreas de Alcance

Las áreas de alcance directas definen el territorio sujeto a las transformaciones de las OTC y sus beneficiarios y participantes. Luego las áreas de alcance indirectas definen el área donde hay que estudiar los impactos, la población a ser consultada durante el proceso y los sitios y/o beneficiarios que pueden ser destinatarios de las contrapartidas.

e) Equipo Negociador

Para cada una de las OTC se definirá un equipo negociador en representación de la IDM, la Junta Departamental y el Municipio respectivo.

f) Contrapartidas

Se indicará el o los tipos de contrapartida que el beneficiario de la OTC deberá garantizar así como el destino de esa contrapartida que podrá ser aplicado en el área de alcance directo y/o indirecto.

g) Evaluación de impactos urbanos para las OTC

Todas las OTC deberán realizar una Evaluación de Impactos Urbanos.

Artículo 27) INICIATIVA PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OTC:

Pueden ser promovidas por el Gobierno Departamental o por demanda de la sociedad civil, en el caso de proyectos en áreas de relevancia urbana o el paisaje. Se entiende como áreas de relevancia urbana y paisajística aquellas áreas con el atractivo potencial de centralidad o de valores urbanos, escénicos o culturales actuales o potenciales. En ese caso la OTC merecerá una ordenanza municipal para definir áreas de alcances, condicionantes mínimos, equipo negociador y contrapartida.

Para dar inicio a una OTC, el equipo negociador, en diálogo con los involucrados, deberá fijar las siguientes directrices:

xxii. <!--[endif]-->La definición del perímetro de la intervención directa, incluyendo las áreas sujetas a cambios;

xxiii. <!--[endif]-->La definición del perímetro del área de alcance indirecto, incluyendo las zonas aledañas cuyos habitantes deben participar en la OTC y puedan ser beneficiarios potenciales de la operación.

- xxiv. <!--[endif]-->La finalidad de la operación;
- xxv. <!--[endif]-->El programa básico para la zona y las intervenciones previstas;
- xxvi. <!--[endif]-->Las actividades que requerirían un estudio previo del impacto ambiental;
- xxvii. <!--[endif]-->Los contenidos básicos del programa de apoyo social de la población directamente afectada por la operación, si correspondiera;
- xxviii. <!--[endif]-->Los patrones para vivienda en el caso de la necesidad de tratar con renovaciones de áreas degradadas;
- xxix. <!--[endif]-->Asegurar la conservación de edificios, espacios urbanos y paisajes de especial interés histórico, cultural o natural, si los hubiere;
- xxx. <!--[endif]-->Instrumentos de participación ciudadana para el desarrollo y contralor del proceso de la negociación;
- xxxi. <!--[endif]-->El tipo, el monto y el destino de la contrapartida sobre la base de los beneficios esperados;
- xxxii. <!--[endif]-->Los márgenes de modificación sobre los indicadores urbanísticos básicos;
- xxxiii. <!--[endif]-->La indicación de fondo específico o una cuenta para administrar los recursos económicos derivados, siendo que los fondos recaudados por el poder público en virtud de la OTC se aplicarán exclusivamente en el programa de la intervención.
- xxxiv. <!--[endif]-->El proceso y los pasos recomendados para la negociación así como las instancias de acompañamiento y supervisión administrativa y técnica de los avances de la misma, incluyendo las consultas a la Junta Departamental.

Artículo 28) OPERACIONES TERRITORIALES CONCERTADAS DE REALIZACIÓN NECESARIA

Las OTC de realización necesaria que han de proponerse en la normativa para el Polígono del “Eje Aparicio Saravia” son: OTC 1 - Campus Universitario - Terminal de Ómnibus; OTC 2 - Barrio Kennedy y Parque El Jagüel; y OTC 3 - Polo Gastronómico y Recreativo El Placer.

Las áreas de las OTC se indican según el Plano 9 “OTC” incluido en el Anexo Planos y Tablas.

a) OTC 1- Campus Universitario y Terminal de Ómnibus

Deberá contemplar:

xxvii. Programas

Terminal de Ómnibus con acceso franco a Bv. Artigas; y Actividades universitarias asociadas a la ciencia, la tecnología, la sociedad y la cultura

xxviii. Espacios Públicos

Espacios verdes públicos en un mínimo de 30% de la superficie total. Preservación del área de la cañada como espacio verde público, salvo en el tramo sobre calle Tacuarembó que será necesario para la ampliación de la misma.

xxix. Sistema Vial

Conectividad norte sur de las vías según esquema adjunto con un trazado que no exceda el 20% de su conexión virtual en línea recta. Incluir conectividad este-oeste con la calle de servicio.

Apertura mínima de sistema viario y peatonal, según la directriz del Plano 4 "Sistema Movilidad" en el Anexo Planos y Tablas, para garantizar que las acciones urbano ambientales dentro del perímetro de la OTC 1 no solo no afecten al entorno sino que generen nuevas potencialidades dentro y fuera de del mismo, especialmente en este caso la integración entre el área urbana del bosque urbanizado y Maldonado Este.

Para mejor comprensión ver las figuras 27, 28, 29 y 30 del Anexo Imágenes y Figuras.

b) OTC 2- Barrio Kennedy y Parque El Jagüel

Deberá contemplar:

xxx. Programas

La reurbanización con alojamiento de mínima expresión en el propio lugar y contemplando fundamentalmente personas de edad que tengan muchos años viviendo en el lugar, así como comercios ya instalados y con historia. Para el resto se planteará una relocalización completa en otras zonas del territorio (dentro o fuera del polígono del plan).

La instalación de equipamiento de interés social, salud (policlínica) y equipamiento educativo (escuela y liceo) y deportivo con dimensiones a definir durante el proceso en la en proporción a los pobladores del B. Kennedy que permanezca en la zona;

La adaptación de usos para equipamientos comunitarios o comerciales que posibiliten el desarrollo de la zona

En el caso que el Centro de Congresos y Convenciones – Predio Ferial se localice en el área de la actual pista desactivada del

viejo aeropuerto de El Jagüel, deberá estudiarse sus impactos, especialmente los de estacionamientos y movilidad – accesibilidad.

Ver las figuras 31 y 32 del Anexo Imágenes y Figuras.

xxxii. Espacios Públicos

Esta OTC es de muy alta complejidad por la situación de los conflictos generados por el asentamiento del Kennedy, las áreas de parques públicos y áreas degradadas o abandonadas debido a los conflictos sociales.

Esta OTC podrá tener variantes dentro de sus formas de actuación, superficies de sus áreas pero deberá garantizar la integralidad de la operación, su integración con el entorno inmediato, la conservación y puesta en valor de las pre-existencias ambientales – naturales.

La preservación del área de las cañada como espacio verde público

xxxiii. Sistema Vial

La apertura mínima de sistema viario y peatonal según la directriz del Plano 4 “Sistema Movilidad” en el Anexo Planos y Tablas.

xxxiiii. Saneamiento

Se dotará la infraestructura de saneamiento y agua para la zona.

c) OTC 3 - Polo Gastronómico y Recreativo El Placer

Deberá contemplar:

xxxv. Programas

Distribución genérica de actividades según la directriz de las figuras 33, 34 y 35 del Anexo Imágenes y Figuras.

Un programa de capacitación productiva para los actuales pobladores del área para que se integren voluntariamente a la actividad gastronómica a desarrollar en el clúster.

Dotación de estacionamientos públicos con dimensiones y distribución a definir durante el proceso;

La altura máxima promedio será de 7,5 m, pudiendo llegar en algunos sitios a 9 m durante el proceso del proyecto la OTC

Estudio de prefactibilidad ambiental para evaluar la inclusión de un embarcadero para actividades náuticas de muy baja densidad de uso del espejo de aguas del humedal y compatibles con el

mismo, empleando sólo embarcaciones a remo y/o vela, evaluando cuidadosamente el uso de motores eléctricos y prohibiendo embarcaciones a motor a explosión, o similares.

xxxv. Espacios Públicos

Un mínimo de 30% (respecto de la superficie total) de áreas abiertas de acceso público, construidas y equipadas con vistas directas al humedal en un frente hacia el mismo no inferior al 50% del borde del área.

xxxvi. Sistema Vial

Apertura mínima de sistema viario y peatonal según la directriz del gráfico adjunto Plano 4 "Sistema Movilidad" en el Anexo Planos y Tablas.

Se cambia el trazado de la Av. Aparicio Saravia llevándola hacia el sur, transformando a la calle Cuneo en una calle de servicio. El viejo tramo de la Av. Aparicio Saravia se anula pero se genera una calle interna de tránsito restringido entre ambos sectores de actividades para acceder a los mismos. El trazado final de esta calle al igual que la distribución final de las parcelas, edificaciones y estacionamientos será parte de un proyecto especial a definir por la Intendencia, incluso en lo que respecta a su mecanismo de adjudicación (Concurso de Arquitectura, Concurso de Proyecto y Precio, etc.).

xxxvii. Área de Alcance

Se excluye del área de alcance directo la zona de la microcentralidad en el extremo de la Avenida Rubens que si debe quedar dentro del área de alcance indirecto. La definición del área de alcance indirecto es tentativa pudiéndose extender en su lado norte hasta las costas del barrio El Tesoro, dado el impacto paisajístico a este o impacto ambiental en lo que respecta al Arroyo Maldonado. Esta definición de área habrá que tenerse en cuenta para esta OTC.

Para mejor comprensión ver las figuras 36, 37 y 38 del Anexo Imágenes y Figuras.

Artículo 29) OPERACIONES TERRITORIALES CONCERTADAS DE REALIZACIÓN OPTATIVA

Son aquellas las que podrán ser iniciadas por el poder público o por los emprendedores privados.

Las microcentralidades se definen como Operaciones Concertadas Territoriales de realización optativa.

Las directrices para fijar los condicionantes mínimos de estas OTC en microcentralidades son las siguientes:

- xxxv. <!--[endif]-->Ajustar la zona “D” de la respectiva microcentralidad para adaptarse a la o las parcelas existentes sin superar un máximo de 4 hectáreas brutas para toda la zona, procurando que la zona se expanda equilibradamente a ambos lados de la avenida respectiva que intercepta a la Av. Aparicio Saravia.
- xxxvi. <!--[endif]-->Definir una superficie de parcelas edificables no superior a 2 hectáreas netas (sin incluir calles, cesiones u otro espacio público).
- xxxvii. <!--[endif]-->Procurar que el cruce de avenidas respectivo de cada micro-centralidad coincida con el esquema de vialidad propuesto (según planos 4 y 4.1 del Anexo Planos y Tablas), siguiendo los esquemas conceptuales viarios siguientes.
- xxxviii. <!--[endif]-->Durante la OTC se podrán ajustar los parámetros para la edificación (retiros frontales, retiros laterales y FOS), garantizando obtener en cada microcentralidad un espacio público de una superficie no menor a 2000 m² asociado a los componentes principales de la estructura pública (avenidas y rotondas)

Artículo 30) SISTEMA DE INDICADORES SOCIO-AMBIENTALES Y MECANISMOS PARA SU MONITOREO PERMANENTE

Se adopta un sistema de indicadores para el monitoreo permanente, técnico y social, de los procesos en el territorio del polígono del Plan de Ordenamiento del Eje Aparicio Saravia y para la evaluación y posible revisión de los resultados de la aplicación del plan.

La naturaleza de la herramienta y su finalidad, deberá respetar lo siguiente:

a) Sobre los indicadores y la capacidad de carga

Tres criterios principales deben ser considerados al desarrollar el programa de monitoreo:

xxxix. Factibilidad: existencia y disponibilidad de personas y equipos para hacer el monitoreo donde y cuando se lo requiera y posteriormente poder analizar esos datos

xl. Objetividad: los datos son registrados de manera objetiva y accesible

xli. Oportunidad: los datos de monitoreo aportan información a los administradores cuando la necesitan.

b) Indicadores a monitorear

Encomiéndose al Ejecutivo Comunal la elaboración de indicadores de monitoreo según los propuestos en la Memoria del Plan y en la Tabla 11 “Indicadores a Monitorear” del Anexo Planos y Tablas.

c) Monitoreo de la Gestión

Se encomienda al Ejecutivo Comunal monitorear el desarrollo y la efectividad de las operaciones concertadas y establecer un plazo para su desarrollo. Si terminado dicho plazo, las OTC no se han ejecutado, evaluar la aplicación de la normativa general para la producción de las intervenciones propuesta en las OTC 1 a 4 inclusive.

En el Anexo “05_ANEXO - TIEMPOS Y ESTIMACIÓN PRESUPUESTAL PRIMARIA”, se estima un desarrollo en el tiempo de las mismas para su control año a año y las prioridades según la Tabla 12 “Prioridades de Gestión y Desarrollo en el Tiempo” del Anexo Planos y Tablas.

Artículo 31) MECANISMOS DE EVALUACIÓN DE IMPACTOS URBANOS (EIU)

Se encomienda al ejecutivo Comunal realizar cuando corresponda estudios previos de impacto relativos a los aspectos urbanísticos, como requisito para la obtención de permisos de construcción, ampliación o funcionamientos de emprendimientos y actividades, públicas o privadas.

Los EIU tienen por objetivo identificar y evaluar previamente los impactos positivos y negativos derivados de la implantación de emprendimientos y actividades sobre determinada área de influencia, definiendo medidas mitigatorias y/o compensatorias siempre que no fuera posible la eliminación total de los impactos negativos.

Toda consulta de viabilidad previa expedida por la IDM deberá indicar obligatoriamente la necesidad de realización de EIU conforme al emprendimiento o actividad, según lo previsto en este apartado.

a) Comisión de evaluación de EIU

La comisión de evaluación de EIU, dependiente de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial será la responsable por la recepción, coordinación, evaluación y aprobación del EIU, sin perjuicio de la participación de otros órganos o entidades según lo establezcan otras legislaciones específicas.

Ésta comisión de evaluación expedirá los Términos de Referencia para la elaboración del EIU específico.

b) Términos de Referencia (TDR)

Los TDR deberán especificar los estudios que considera necesarios para la evaluación, el área de influencia a considerar y el número mínimo de audiencias públicas a realizar.

La comisión de evaluación promoverá la participación multidisciplinaria de los órganos públicos directamente involucrados con los aspectos integrantes del EIU desde la instancia de elaboración de los TDR y en todo el proceso.

c) Determinación de actividades con EIU y responsabilidades

Serán objeto de elaboración de EIU, los emprendimientos y actividades siguientes:

- xlii. <!--[endif]-->Las intervenciones y medidas urbanísticas establecidas por las operaciones territoriales concertadas;
- xliii. <!--[endif]-->Las construcciones o ampliaciones de industrias indicadas en la tabla de usos del suelo
- xliv. <!--[endif]-->Las alteraciones de destino o uso de cualquier inmueble, así como cualquier modificación que derive en alteración de calidad o cantidad de flujo de personas, vehículos y/o cargas, bien como la emisión de ruidos y residuos sólidos, líquidos y/o gaseosos;
- xlvi. <!--[endif]-->Las construcciones, demoliciones o alteraciones de uso de áreas privadas o públicas, habitualmente abiertas al público, de clubes, asociaciones, entidades comunitarias o grandes equipamientos que congregan personas;
- xlvii. <!--[endif]-->En el caso de duda sobre el encuadramiento del emprendimiento o actividad para efectos de la exigencia del EIU, la CAZIC deberá ser consultada.
- xlviii. <!--[endif]-->Serán responsabilidad del emprendedor los honorarios y costos derivados del EIU.
- xlix. <!--[endif]-->Cuando el EIU corresponda a una OTC, el o los responsables de afrontar los costos de las obras o equipamientos derivados del EIU como medida mitigadora o compensatoria serán definidos durante el proceso de la OTC.

Artículo 32) ELABORACIÓN DE LAS EVALUACIONES DE IMPACTOS URBANOS

Para la elaboración e instrucción de los EIU, el Ejecutivo Comunal los reglamentará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a) Información General

- I. <!--[endif]-->Identificación del emprendedor y de los autores del EIU.

- li. <!--[endif]-->Caracterización del área de influencia directa e indirecta del emprendimiento o la actividad
- lii. <!--[endif]-->La definición del área de influencia del proyecto o actividad para determinar la zona donde se encuentra el inmueble con sus accesos generales;
- liii. <!--[endif]-->El estudio de los usos y volúmenes de los edificios existentes;
- liv. <!--[endif]-->Las densidades y los perfiles de la población de la zona de influencia;
- lv. <!--[endif]-->El diseño de la red de vías y la identificación de los flujos de tránsito;
- lvi. <!--[endif]-->La indicación de la zonificación existente

b) Caracterización, descripción y ubicación del proyecto o actividad durante la construcción y operación

- lvii. <!--[endif]-->Predecir el momento de la construcción y el inicio de la operación;
- lviii. <!--[endif]-->Planialtimetría de la propiedad;
- lix. <!--[endif]-->Los volúmenes de movimiento de tierras y la generación de residuos de construcción;
- lx. <!--[endif]-->Las actividades previstas con el número de operarios y usuarios;
- lxi. <!--[endif]-->Las áreas, dimensiones y volumen del emprendimiento;
- lxii. <!--[endif]-->Las entradas, salidas, generación y distribución de los flujos de tránsito de personas y cargas;
- lxiii. <!--[endif]-->La demanda de equipamiento urbano (luz, agua, cloacas, residuos, drenaje pluvial, transporte, salud, educación, la seguridad y la red de vías);

c) Caracterización de los equipamientos

Caracterización de los equipamientos urbanos y comunitarios y su capacidad en el área de influencia:

- lxiv. <!--[endif]-->La cartografía y la capacidad de servicio de redes de drenaje pluvial, agua y energía, cloacas y colecta de residuos;
- lxv. <!--[endif]-->Equipamientos disponibles relacionados con la educación, la salud, la seguridad y el transporte.

d) Caracterización de las condiciones ambientales

lxvi. <!--[endif]-->La cartografía de las áreas naturales protegidas o de valor ambiental;

lxvii. <!--[endif]-->Descripción de las unidades de paisaje;

lxviii. <!--[endif]-->Análisis del asoleamiento, los vientos, las lluvias y el manejo de las aguas;

lxix. <!--[endif]-->Porcentaje de impermeabilización de los suelos;

lxx. <!--[endif]-->Identificación de los riesgos potenciales;

e) Jerarquización de Impactos

Identificación y evaluación de jerarquía impactos positivos y negativos del proyecto o actividad en el área relacionada de influencia durante la ejecución de las obras, en su caso, y después de la entrada en funcionamiento, teniendo en cuenta los siguientes contenidos:

lxxi. <!--[endif]-->La nueva estructura y la dinámica de cambio en la movilidad urbana, las condiciones de accesibilidad y seguridad, generación de tráfico, demanda de estacionamiento y la demanda de transporte público;

lxxii. <!--[endif]-->La necesidad de nuevos equipamientos públicos en relación a la demanda generada por el crecimiento de la población;

lxxiii. <!--[endif]-->La influencia sobre el uso y ocupación del suelo en relación con el crecimiento poblacional;

lxxiv. <!--[endif]-->La relación del proyecto o uso con el patrimonio ambiental natural y construido, histórico y artístico en cuanto a la conservación y/o puesta en valor del mismo;

lxxv. <!--[endif]-->La demanda generada por la infraestructura urbana, en cuanto a equipos y redes de agua, saneamiento, drenaje pluvial, demanda de energía y tratamiento de residuos sólidos, entre otros;

lxxvi. <!--[endif]-->Influencia sobre los bienes ambientales, la calidad del aire, suelo y subsuelo, agua, flora, fauna, y visuales, así como la potencial contaminación acústica derivada de la actividad;

lxxvii. <!--[endif]-->La consulta con la población afectada, a través de reuniones, audiencias públicas y otros medios;

lxxviii. <!--[endif]-->La indicación y los detalles de las medidas de mitigación y / o medidas compensatorias que resultaran necesarias para hacer mitigar a los impactos negativos.

Artículo 33º) Vigencia y revisión. La vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Eje Avenida Aparicio Saravia será indefinida a partir de su promulgación.

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

- a) se cumplan siete años de la vigencia del Plan;
- b) sea solicitada por la Junta Departamental 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.

La revisión del Plan podrá ser general o parcial.

La revisión será general cuando se deban afectar los objetivos y finalidades de las Directrices o sus líneas estratégicas.

La revisión será parcial siempre que se efectúen dentro de las líneas estratégicas y no se desnaturalicen sus objetivos y finalidades.

La revisión general del plan implicara los mismos procedimientos que los utilizados para su realización.

La revisión parcial requerirá únicamente la anuencia de la Junta Departamental de Maldonado.

Artículo 34) Siga a la Intendencia Departamental a sus efectos. Declárase urgente.