

LIBRO DE SESIONES L. TOMO I. Maldonado 9 de diciembre de 2025

Decreto N° 4117/2025

VISTO: El Expediente N° 709/2025 y con lo informado por las Comisiones de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Legislación, en régimen de integradas, que este Cuerpo comparte

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA POR MAYORÍA (21 votos en 30), DECRETA:

Artículo 1°) Objeto:

Apruébase en forma definitiva al Programa de Actuación Integrada “PAI Colinas de Mar”, gestionada por Expediente 2022-88-01-18662.

Artículo 2°) Fundamento:

Serán elementos constitutivos del presente instrumento de Ordenamiento Territorial:

- 1-Memoria de Información,
- 2- Informe Ambiental Estratégico,
- 3-Memoria de Ordenación y
- 4-Memoria de Participación.

Artículo 3°) Unidad de Actuación:

Se define un área de actuación conformada por los Padrones Rurales N°31960, N° 31969 y N° 31970 de la Tercera Sección Judicial del Departamento de Maldonado, contando en total con un área de 20 Hás con 5465 m², ubicado en el km 3.500 del Camino de los Arrayanes, vía que conecta la Ruta Interbalnearia (tramo de la Ruta 93) con la ciudad de Piriápolis por el acceso de orientación este.

Artículo 4°) Categoría del Suelo:

4.1.-Declárese como Suelo Suburbano (SS) a los padrones antes mencionados (Nros. 31960, 31969 y 31970 de la tercera Sección Judicial del departamento de Maldonado).

4.2.- Declárese suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF) a la zona de los anteriores padrones que se encuentra debajo de la TR100 (cota +42.00m sobre el cero oficial) y a las servidumbres non edificandi de 10 metros a ambos lados de las cañadas a partir del eje de la misma, sectores que se encuentran parcialmente en el Espacio Libre A y el Espacio Libre B, según Plano Proyecto de Fraccionamiento de mayo de 2024 del Ingeniero Agrimensor Juan Ignacio Bonilla y Plano de Categorización de Suelo L2227_L4 de marzo de 2024, de fojas 421 y 422 del expediente 2022-88-01-18662.

Artículo 5°) Uso del suelo: Fraccionamiento abierto con destino residencial.

Artículo 6°) División del Suelo: El área mínima de lotes será de 4.000 m².

Artículo 7°) Espacios libres. Sistema de espacios verdes:

7.1.- Se deberá ceder como espacio libre una superficie de 2 hás 546 m² dispuesto en: i) la fracción A, con un área de 1 hás 801m² que contiene parcialmente la naciente del Arroyo Barra Falsa y su planicie de inundación definida por la TR100 (cota +42.00m sobre el cero oficial); y ii) la fracción B con un área de 9746m² que contiene un curso de agua intermitente afectado por una servidumbre non edificandi indicado en el citado plano proyecto de fraccionamiento de mayo de 2024.

7.2.- En la faja de 10 metros a ambos lados a partir del eje del curso de agua, como se indica en los planos del numeral 4.2 del Artículo 4°), el gestionante deberá plantar especies nativas que colaboren en la restauración de los humedales funcionando como área buffer, conformando el corredor biológico de las nacientes del Arroyo Barra Falsa.

7.3.- Se prohíbe la modificación del tapiz natural en la zona definida como SSF. Dentro de esta área sólo se permitirá la plantación de especies típicas de bañado, evitando las especies exóticas invasoras (EEI).

Artículo 8º) Red vial: Se deberán prever tres calles públicas de 17 metros de ancho que aseguran una buena conectividad norte-sur y este-oeste con el resto del territorio. A tales efectos, en oportunidad de ejecutar movimientos de tierra para la apertura de calles, se deberá contar con la presencia de un arqueólogo de guardia durante las actividades. Dicho técnico deberá presentar un informe de lo observado durante la realización de las obras, previo a la aprobación definitiva del fraccionamiento.

Artículo 9º) Drenaje de aguas pluviales:

9.1.- La conducción de las aguas pluviales dentro del fraccionamiento se sujetará a lo propuesto en los informes técnicos y planos presentados en el PAI.

9.2.- El Espacio Libre "A" deberá conservar el sistema de amortiguación para tender al impacto hidrológico cero.

Artículo 10º) Sistema de saneamiento: Se podrá realizar un sistema tratamiento de las aguas residuales y disposición final de las mismas mediante soluciones individuales por predio, contando con plantas de tratamiento de efluentes de nivel terciario para la remoción de los contaminantes orgánicos y la disposición final mediante infiltración o riego dentro de propio predio, si el sistema se encuentra técnicamente avalado por la Intendencia y el Ministerio de Ambiente según lo establecido en el Artículo 38º) de la Ley Nº 18308. En su defecto la solución de saneamiento será mediante depósitos impermeables con retiro mediante camión barométrico. El diseño del depósito para cada vivienda deberá atender la normativa Departamental referida. La disposición final será en las plantas de tratamiento de líquidos barométricos de OSE.

Artículo 11º) Redes de abastecimiento de agua potable:

La viabilidad del fraccionamiento está condicionada por el abastecimiento de agua potable según los requisitos de OSE. El servicio de abastecimiento de agua se brindará a través de la red pública de OSE. Se realizará una ampliación de la red y se instalará un sistema presurizado en línea en espacio público fuera del área de laminación.

Artículo 12º) Residuos sólidos: Recolección por sistema público.

Se dispondrá de un área de almacenamiento transitorio, siempre fuera de las áreas sensibles cuidando de no afectar las visuales y el paisaje.

Artículo 13º) Red de energía eléctrica y alumbrado público:

Todos los lotes se deberán conectar a la red eléctrica pública (UTE) debiendo el fraccionador realizar el tendido aéreo de la red de media tensión y el suministro e instalación del transformador que será de ejecución por parte de UTE. Se deberán utilizar luminarias de baja potencia minimizando la contaminación lumínica en la zona y deberá ser tenue, cálida y en dirección al suelo de forma perpendicular.

Artículo 14º) Ocupación y edificabilidad:

Agréguese al Decreto Departamental Nº 3718/1997 (Texto Ordenado de Normas de Edificación del Departamento de Maldonado), Libro II (Parámetros de Edificación), Título IV (Región Piriápolis, Punta Colorada y Solís), Sector 1 Piriápolis, la Zona 1.4 Colinas, de la siguiente forma: Modifícase el Artículo 258º) del Decreto Departamental Nº 3718/1997, en la redacción dada por el Artículo 13º del Decreto Departamental Nº 3733/1999, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Límites del sector y divisiones. El sector Piriápolis está constituido por los predios y manzanas urbanas y suburbanas comprendidas dentro de los siguientes límites: al este por el límite este del fraccionamiento de Punta Colorada, al sur el Río de la Plata, al oeste el Arroyo Tarariras y al norte por el límite norte del área urbana y suburbana, incluyendo los Padrones Rurales Nº 31960, 31969 y 31970 de la tercera Sección Judicial de Maldonado. El sector se divide en las siguientes zonas:

Zona 1.1. Centro;

Zona 1.2. Residencial;

Zona 1.3. Barrio Jardín;

Zona 1.4. Colinas." Agrégase in fine la Zona 1.4 Colinas:

"Zona 1.4 Colinas:

a) Límites: padrones rurales 31960, 31969 y 31970.

b) Normas especiales:

b1) No se permite construir bloques;

b2) Se deberá presentar plano con curvas de nivel cada un metro con respecto al 0 oficial, no estando permitido construir por encima de la cota +67.00m con respecto al cero oficial, ni debajo de la cota +42.00m con respecto al 0 oficial (TR100).

b3) No se permite la modificación de los niveles naturales de terreno (relleno).

b4) No se permite la introducción de vegetación que se encuentre registrada en la lista de especies exóticas invasoras (EEI) del Ministerio de Ambiente.

b5) Se conservarán las especies nativas existentes en el padrón.

b6) Se deberán utilizar luminarias de baja potencia, indirecta, que dirijan la luz hacia abajo y hacia las áreas necesarias, evitando la iluminación innecesaria hacia el cielo y el deslumbramiento.

b7) Se prohíbe el uso de agroquímicos para jardinería.

b8) Para la zona categorizada como Suelos Suburbanos de Fragilidad Ecosistémica (SSF) y para la faja de retiro non edificandi de 10m a ambos lados del eje de cursos de agua, el FOSS NNP será igual al 100%. Para mantener la matriz natural y de evitar o reducir los potenciales riesgos negativos sobre el recurso hídrico, se autorizarán que se desarrollen actividades de uso recreativo, deportivo y/o cultural de muy bajo impacto, permitiéndose solamente la implantación de estructuras livianas de apoyo a esas actividades.

c) Área mínima de terreno por unidad locativa: 4.000m².

d) Retiros mínimos: frontales: 10m, bilaterales y de fondo: 6m; retiros non edificandi en cañadas en Espacios A y B según plano fraccionamiento: 10 m a ambos lados a partir del eje del cauce.

e) Altura máxima: 7m

f) Plantas edificables:

PB +PA

g) Ocupación: FOS 20%; FOSS 20%; FOS NNP (Natural No Pavimentado) 75% y FOT 40%

Para Suelo Fragilidad Ecosistémica FOSS NNP: 100%"

Artículo 15°) Medidas de Gestión Ambiental:

15.1 Las siguientes medidas de gestión ambiental serán realizadas por el gestionante:

a) Preservar los cuerpos de agua y los niveles naturales de la planicie de inundación asociada, manteniendo o restaurando el bosque ribereño, el cauce de la cañada y el tipo de vegetación de humedal, evitando la propagación de Especies Exóticas Invasoras (EEI).

b) El Espacio Libre A y Espacio Libre B (espacios verdes estratégicos) permanecerán libres de construcciones y modificaciones, ya que funcionarán usando la capacidad que tiene el suelo de actuar como filtro y como zona de absorción de contaminantes, interviniendo las plantas para asimilar diferentes tipos de elementos

presentes en la escorrentía.

Se respetarán en un todo los puntos de salida de desagüe natural de la zona, dejando libre la conducción de las aguas en el espacio libre A y espacio libre B, indicados en el plano proyecto, permitiendo el actual cruce en alcantarilla bajo la calle Eucaliptus.

c) En el Espacio Libre A, construir y adecuar el sistema de amortiguación de acuerdo al proyecto planteado y al Artículo 9º) Drenaje de Aguas Pluviales. El resto del Espacio Libre A se deberá acondicionar como espacio público, en el área ubicada por encima de la cota TR100 y dejando libre un ancho mínimo de 5m del borde máximo de coronamiento. Se deberá formar una pendiente menor al 30% entre el espejo de agua y nivel natural del terreno. En esa faja se implementarán acciones similares a la de los sistemas de drenajes sostenibles (SuDs), con biofiltros y humedales artificiales, por lo que será acondicionada con plantas típicas de zonas húmedas, y que favorezcan las retenciones de contaminantes.

d) Mantenimiento. Para el buen funcionamiento del sistema de amortiguación, se debe realizar un mantenimiento para la eliminación de restos y residuos, mantener el buen estado de la vegetación, y la limpieza de entrada y salidas de agua. Se debe controlar el nivel de sedimentos y eliminación si es necesario.

15.2 Las siguientes medidas de gestión ambiental serán realizadas por la Intendencia Departamental de Maldonado:

a) Control del seguimiento de obras de acuerdo al proyecto definitivo de fraccionamiento y proyecto vial y la verificación de la realización de los taludes empastados.

b) Control de seguimiento de obra de acuerdo al proyecto definitivo del sistema de amortiguación que se implantará en el Espacio Libre A.

Se deberá controlar la pendiente menor al 30% entre el espejo de agua y nivel natural del terreno, con vegetación ribereña, con especies tipo de humedal de forma de favorecer la absorción y retención de posibles contaminantes, evitando la propagación de Especies Exóticas Invasoras (EEI).

c) Control de calidad de agua a la salida del ámbito en el Espacio Libre A y Espacio Libre B, controlar el nivel de sedimentos a la salida del sistema de amortiguación en Arroyo Barra Falsa antes del cruce con Camino Vecinal IS4A1.

d) Se propenderá a la integración paisajística con el resto del espacio público.

e) Control de seguimiento de obra de acuerdo al proyecto definitivo de saneamiento.

f) Control de la capacidad de recolección de los residuos sólidos en nueva área urbanizada.

g) En la inspección final de obra del fraccionamiento se verificará el cumplimiento de la normativa de construcción de infraestructuras.

Artículo 16º) Retorno de valorizaciones. Se encuentran exoneradas del pago de Retorno por Mayor Valor Inmobiliario según lo dispuesto por el Decreto Departamental N° 4053/2022, ya que el trámite se encuentra dentro de los plazos que establece.

Artículo 17º) La Intendencia de Maldonado adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices Departamentales, Decreto Departamental N° 3867/2010, de conformidad con lo dispuesto por el presente articulado.

Pase al Ejecutivo a sus efectos.

Verónica Robaina
Presidente

Susana Hualde
Secretaria General