

Decreto N° 4116/2025

VISTO: El Expediente N° 503/2025 y con lo informado por la Comisión de Legislación que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA POR UNANIMIDAD (30 votos), DECRETA:

“Artículo 1°) Apruébase en forma definitiva el Programa de Actuación Integrada “PAI DIMEGAR SA” para los padrones números 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513 de la primera sección judicial y catastral de Maldonado.

Artículo 2°) Ámbito de actuación: Se define un área de actuación conformada por los padrones números 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513 de la primera sección judicial y catastral de Maldonado en el ámbito geográfico contiguo al fraccionamiento “Chacras del Pinar”, contando con un área total 26 hectáreas 7.046 metros y 99 decímetros cuadrados.

Artículo 3°) Categoría de Suelo:

3.1.- Se declara como Suelo Suburbano (SS): Lote 1 a 12 de la manzana A, Lote 1 a 15 de la manzana B, lote 1 a 6 de la manzana C, manzanas D, E, F, G, lote 1 de la manzana H, lotes 1, 2, 4 al 7 de la manzana I, manzana J, K, L, M, N, O, P, Q, R y S, graficado en el plano de proyecto de fraccionamiento de Ingeniero Agrimensor Juan Ignacio Bonilla de mayo 2025 de fojas 856 del expediente número 2018-88-01-01276.

3.2.- Se declara como Suelo Suburbano de Fragilidad ecosistémico (SSF) a la zona ubicada debajo de la línea correspondiente a la TR100: lote 13 de la manzana A, lote 16 de la Manzana B, lote 7 de la manzana C, lote 2 de la manzana H y lote 3 de la manzana I, graficado en el plano de proyecto de fraccionamiento de Ingeniero Agrimensor Juan Ignacio Bonilla de mayo 2025 de fojas 856 del expediente número 2018-88-01-01276.

3.3.- La Categoría se define según plano de fraccionamiento citado y en el plano de Categorización de Suelo de mayo de 2025 de fojas 930 de dicho expediente número 2018-88-01-01276 que son parte constructiva del presente instrumento territorial, en forma conjunta con el Informe Ambiental Estratégico de mayo de 2025 que luce de fojas 819 a 852.

3.4.- Este ámbito, a partir de su transformación de categoría de suelo, se incorporará al proceso urbanizador en cumplimiento de las normativas vigentes.

Artículo 4°) Uso del suelo:

Fraccionamiento abierto con destino residencial en Suelo Suburbano (SS). En suelo Suburbano de Fragilidad ecosistémico (SSF) no está permitida la creación de lotes con destino residencial o comercial, ni la realización de calles así como tampoco la alteración de los niveles naturales del terreno.

Artículo 5°) División del Suelo: El área mínima de lotes será mayor o igual a 1.000 metros cuadrados y el frente mínimo de 20 metros o 25 metros si es esquina.

Artículo 6°) Sistema de espacios verdes:

6.1.- Se prevé para el ámbito un área destinada a espacio libre público de 2 hectáreas con 8.665 metros con 19 decímetros cuadrados. Este espacio se distribuye en seis áreas: lote 13 de la manzana A; lote 16 de la manzana B; lote 3 de la manzana I; manzana J; lote 7 de la manzana C; y lote 2 de la manzana H.

6.2.- El lote 3 de la manzana I y el lote 16 de la manzana B comprenden un curso de agua, su planicie de inundación definida por la TR100 y áreas de humedales de retención de nutrientes. El resto de la superficie de dichos lotes no podrá intervenir a los efectos de preservar su naturalidad.

6.3.- Se prevé una faja de cautela hidrobiológica de 25 metros medidos a partir del eje medio del cauce o igual al Corredor Vegetal cuando éste supere

esa distancia, dándole continuidad a la faja existente ubicada al sur del ámbito.

6.4.- Se promoverá el uso de especies nativas especialmente asociadas a los cuerpos de agua. No se permitirá el uso de Especies Exóticas Invasoras (EEI), ni el uso de agroquímicos.

6.5.- Deberá constar en el plano de fraccionamiento y mensura que “la cesión de espacios libres da cumplimiento al artículo 38 de la Ley 18.308”, graficar el curso de agua “Cañada de los Camalotes” y la TR100 definida para este ámbito.

Artículo 7º) Red vial:

7.1.- La red vial estará constituida por calles públicas que aseguran la accesibilidad desde el este, oeste, sur y norte del ámbito de actuación.

7.2.- Se dejarán previstos dos accesos desde el este, tres desde el oeste y uno desde el norte que en la medida que se aprueben nuevos fraccionamientos linderos, estos permitirán completar la trama urbana que habilite tener nuevas conexiones hacia Camino de Lapataia y Camino de las Golondrinas.

7.3.- El ancho de las calles deberá ser como mínimo de 17 metros con un ancho de calzada de 6 metros y cuneta a ambos lados con pavimento o de acuerdo con las exigencias impuestas por la normativa vigente.

7.4.- Se prevé un pasaje peatonal de 5 metros entre la manzana H y la manzana C. No se podrán realizar en dicho pasaje obras que alteren la topografía natural del terreno.

7.5.- Se deberá cumplir con la obligación impuesta en el numeral 14.2 literal b del presente Decreto.

Artículo 8º) Drenaje de pluviales:

8.1.- El tránsito del curso de agua se da a través de su cauce natural por los espacios libres de las manzanas I, B, C y H, no debiendo intervenir dicha zona a los efectos de preservar la naturalidad preexistente dentro de la faja de tutela hidrobiológica regulada en el numeral 8.6 y la TR 100.

8.2.- Las pendientes de las cunetas acompañarán las pendientes de las calles proyectadas, excavadas en tierra y revestidas con suelo de pasto, como forma de evitar la erosión de las mismas.

8.3.- Se proyecta un canal en la intersección de la calle pública N°3 y el límite del fraccionamiento, entre las manzanas N y R que conduce estos escurrimientos por una servidumbre de acueducto, entre los terrenos 1 y 2 de la manzana N para asegurar el objetivo de la no afectación a las manzanas vecinas, especialmente en la manzana N.

8.4.- Se diseñan las estructuras del microdrenaje (cunetas y cruces de calles) de manera que su capacidad no se vea superada para un período de retorno Tr 2 años y las de macrodrenaje para que el nivel de inundación no supere el eje de las calles en los cruces de las alcantarillas, para un período de retorno TR20 años.

8.5.- Los lotes y la infraestructura vial deberán encontrarse por encima de la curva de inundación para TR100 años.

8.6.- Se prevé una faja de cautela hidrobiológica de 25 metros de ancho (12.5 metros a cada lado de la cañada), dándole continuidad a la faja existente en el fraccionamiento ubicado al sur. En la instancia del proyecto ejecutivo se deberá diseñar elementos o estructuras para el tratamiento de nutrientes.

8.7.- En el tajamar existente, ubicado al suroeste del predio se deberá elevar el nivel del dique hasta la cota +15.5.

8.8.- Se deberán prever obras consistentes en sistemas de humedales para la gestión de aguas pluviales.

8.9.- Una vez aprobado el fraccionamiento se presentará el diseño en detalle de los humedales, incluyendo la geometría en detalle con zonas de pantano y micropiscinas, áreas de sedimentación primarias, estructuras de entrada y descarga y tipo de especies a incluir, entre otros.

Artículo 9º) Sistema de saneamiento:

La red de saneamiento proyectada para la Etapa 2 de “Chacras del Pinar” se conectará al sistema ya construido en la Etapa 1 en tres puntos de conexión.

Artículo 10º) Redes de abastecimiento de agua potable:

Se conectará a la red pública de abastecimiento de agua potable de OSE-UGD, a través de la primera etapa de “Chacras del Pinar”.

Artículo 11º) Residuos sólidos:

Residuos sólidos por sistema público de recolección.

Artículo 12º) Red de energía eléctrica y alumbrado público:

La red de energía eléctrica se realizará según los requerimientos establecidos por UTE.

Artículo 13º) Ocupación y edificabilidad:

Los parámetros de construcción se regirán por lo establecido por la subzona 3.1.4., donde rigen los parámetros urbanísticos de ocupación de la zona 3.1 Barrio Jardín, quedando redactado el Artículo D.215 del TONE de la siguiente manera:

Subzona 3.1.4.

a) Límites: Está definida por la poligonal:

Rambla Costanera C. Williman desde Pedragosa Sierra hasta Avda. Rep. Argentina;

República Argentina desde Rambla Costanera C. Williman hasta Martiniano Chiossi

Martiniano Chiossi desde República Argentina hasta Mar Negro;

Calle Mar Negro desde Martiniano Chiossi hasta Mar del Coral;

Mar del Coral desde Mar Negro hasta Mercedes;

Mercedes desde Mar del Coral hasta Azotea;

Azotea desde Mercedes hasta Bulevar Artigas;

Calderón de la Barca hasta Avda. Shakespeare;

Avda. Shakespeare en toda su extensión hasta Isabel de Castilla;

Isabel de Castilla hasta Avda. San Pablo;

Avda. San Pablo desde Isabel de Castilla hasta Avda. Luis Pasteur;

Avda. Luis Pasteur desde Avda. San Pablo hasta Gabriela Mistral;

Gabriela Mistral desde Avda. Luis Pasteur hasta calle De las Madreselvas;

Calle De las Madreselvas desde Gabriela Mistral hasta Rambla Lorenzo Batlle Pacheco;

Rambla Lorenzo Batlle Pacheco desde Calle De las Madreselvas hasta Avda. Del Mar;

Avda. Del Mar desde Rambla Lorenzo Batlle Pacheco hasta Avda. San Remo;

Avda. San Remo desde Avda. Del Mar hasta Avda. Roosevelt;

Avda. Roosevelt desde San Remo hasta Pedragosa Sierra;

Pedragosa Sierra desde Avda. Roosevelt hasta Rambla Costanera C. Williman.

Límite Este de los padrones rurales: N°20.504, N°273; límite sur y este del padrón N°23.514; límite este del padrón 21.168; límite sur del padrón N°24.898; límite SO del padrón N°21.419; límite norte y sur del padrón N°22.613; límite oeste de los padrones N°157, N°500, N°21.931, N°21.517 y como límite sur los padrones suburbanos correspondiente al fraccionamiento a Chacras del Pinar 1 (PAI DIMEGAR ubicada en los padrones originales N° 21170, N°21171, N°23513 y N° 21251 de la 1era SC).

b) Normas especiales:

b1) No se autorizan bloques ni viviendas apareadas.

b2) En el PAI DIMEGAR: No se podrá incorporar especies exóticas invasoras (EEI) y se promueve el uso de especies nativas.

c) Dimensiones mínimas de predios:

Conjuntos de unidades locativas aisladas: 1000 m2. por unidad.

d) Retiros mínimos:

-frontales: 4 mts.

-bilaterales: 2 mts. debiendo su suma promedial ser Mayor a 6 mts.

-de fondo: 3 mts.

e) Altura máxima: 7 mts. (PB + PA).

f) Ocupación: Se rige por la norma general de ocupación de la zona 3.1 Barrio Jardín.

g) Salientes y cuerpos salientes: 1.50 mts.

Artículo 14º) Medidas de Gestión Ambiental:

14.1.- La Intendencia deberá realizar el:

a) Control del seguimiento de las obras de acuerdo al proyecto definitivo de fraccionamiento y al proyecto vial.

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

c) Control de seguimiento de las obras de acuerdo al proyecto definitivo del diseño de la red pluvial y de los Humedales propuestos.

d) Control de calidad de agua a la salida del ámbito.

14.2.- El gestionante está obligado a:

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

b) Restaurar el tapiz natural en el lote 7 de la manzana C y en el lote 2 de la manzana H, eliminando la calle ejecutada sin permiso, previo a obtener la

autorización del fraccionamiento.

c) Establecer un área “buffer” mayor a 5 metros alrededor del espejo de agua del tajamar ubicado en lote 16 de manzana B conformándolo con vegetación nativa de humedal.

d) El plazo del mantenimiento de las obras de infraestructura, incluida el sistema de humedales, por parte del fraccionador, será de dos años a partir de la aprobación del plano definitivo.

Artículo 15º)_Retorno de las Valorizaciones: luego de la aprobación del plano proyecto de fraccionamiento y previo a la aprobación del plano definitivo deberá hacerse efectivo el pago del precio compensatorio por mayor valor inmobiliario según lo dispuesto por el Artículo 100º del Decreto Departamental 4036/2021.

Artículo16º) El Ejecutivo Departamental adecuará la cartografía correspondiente a las Directrices Departamentales, Decreto Departamental N° 3867/2010, de conformidad con lo dispuesto precedentemente.”.

Siga a la Intendencia Departamental de Maldonado, a sus efectos.

Verónica Robaina
Presidente

Susana Hualde
Secretaria General