

LIBRO DE SESIONES XLIX. TOMO III. Maldonado 21 de mayo de 2024

Decreto N° 4097/2024

VISTO: El Expediente N° 126/2024 y con lo informado por las Comisiones integradas de Legislación y de Planeamiento y Ordenamiento Territorial que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA (por unanimidad 29 votos), DECRETA:

Artículo 1°) Sustitúyese el Artículo 9° del Decreto Departamental N° 3933/2015 por el siguiente:

"Artículo 9°) Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica. En los padrones donde parte o toda la tierra que esté categorizada como SSF (Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica), no se podrán modificar los niveles naturales, se prohíbe la plantación de césped, limitando la plantación de vegetación a plantas autóctonas".

Artículo 2°) Sustitúyese el Artículo 2° del Decreto Departamental N° 3994/2018 por el siguiente:

"Artículo 2°) Declárase a las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L como Suelo Suburbano (SS), el espacio libre y el espacio común al oeste del camino vecinal y el resto de los espacios comunes al este del camino vecinal como Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF)"

Artículo 3°) Sustitúyese el Artículo 2° del Decreto Departamental N° 4002/2018 por el siguiente:

"Artículo 2°) Declárase al padrón N° 27042 como Suelo Suburbano (SS), por encima de la cota 3.50m con respecto del Cero Oficial y Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF), por debajo de la cota 3.50m con respecto del Cero Oficial (TR100)."

Artículo 4°) Sustitúyese el Artículo 13° del Decreto Departamental N° 4002/2018 por el siguiente:

"Artículo 13°) Ocupación y edificabilidad. En el área destinada a vivienda se permitirá una vivienda aislada cada 4000 m cuadrados, rigiendo en todos los demás aspectos lo establecido en la Ordenanza de Clubes de Campo (Decreto N° 3382/1978); en el Numeral 1) del Artículo 236° del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) (Zona 1.4 Barrio Jardín) en la redacción dada por el Artículo Único del Decreto Departamental N° 3990/2018. Asimismo en su reglamento de Arquitectura y Urbanismo deberá constar que:

a) La superficie por debajo de la cota +3.50 m sobre el Cero Oficial (TR100) será considerada como Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF). En dicha área no se realizarán construcciones ni se desarrollarán actividades que signifiquen un riesgo para la planicie de inundación. Se preservará la vegetación nativa en el entorno de los cuerpos de agua, conservando una faja natural de como mínimo 30 m de ancho a cada lado del eje de las cañadas, no permitiéndose la alteración del terreno natural de esa faja, ni en toda el área que esté debajo de la cota de 100 años de recurrencia (Cota 3.50 m respecto al Cero Oficial), solo permitiéndose caminería peatonal. Se deberán preservar las cuencas visuales desde el Camino Eguzquiza hacia el Arroyo Maldonado no colocando taludes ni cortinas de árboles que impidan dicha visual.

b) Solo se podrá construir una vivienda individual por cada unidad.

c) En cada unidad de PH: Retiros mínimos: Frontal: 10 m, Laterales: 6 m y De fondo: 10 m Ocupación: FOS: 20%, FOSS 20%: En lotes que toda o parte de su superficie estén por encima de la cota 8.00 m con respecto al Cero Oficial. FOSS 0%: En lotes que toda o parte de su superficie estén por debajo de la cota 8.00 m con respecto al Cero Oficial. FOSNNP: 75% FOT: 40% Altura máxima: 7 m.

d) Los permisos que se presenten ante la Intendencia deberán indicar en el plano de implantación (escala 1:200) curvas de nivel con respecto al Cero Oficial e incluir una nota: "la superficie por debajo de la cota 3.50 m respecto al Cero Oficial, está definida como SSF, Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica."

Artículo 5°) Sustitúyese el Artículo 2° del Decreto Departamental N° 4013/2019 por el siguiente:

"Artículo 2°) Categorización de suelo: Decláranse parte de los padrones antes mencionados como: Suelo Suburbano (SS), Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF) y Suelo Rural Productivo (SRP), según plano de categorización de suelos fs. 552 y Proyecto de Fraccionamiento del Agrimensor Gabriel Suárez Inthamoussu - Diciembre de 2018 fs. 554 y shapes presentados en Exp 2014-88-01-6722. Suelo Rural Productivo (SRP): Padrones 5927, 7322, 25118, 26251, 26119, 26155, 24935, 25804, 5050, 26918, 5408 y parte de los padrones: 2314, 26145, 26148, 26149, 26150, 26151, 23630, 26156 y 28251. Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF): Parte de los padrones: 6734, 9392, 2314, 26152, 26153, 26154, 26151, 25010, 7051, 27248, 6827, 5408, 26156, 16991, 26157, 26158, 26159, 26160, 26161, 26162, 26163 y 26154. Suelo Suburbano (SS): Parte de los padrones: 6734, 16991, 9392, 2314, 7322, 26145, 26146, 26147, 26149, 26150, 26151, 26154, 7051, 26156, 26157, 26158, 26159, 26160, 26161, 26162, 26163 y 26154. La urbanización ocupa un área total de 420 há., correspondiendo área total de lotes: 175 há. 4772m; área total de calles: 34 há. 3965m y espacios libres: 210 há. 1263m."

Artículo 6°) Sustitúyese el Artículo 3° del Decreto Departamental N° 4013/2019 por el siguiente:

"Artículo 3°) Uso del suelo: En el área de Suelos Suburbanos (SS) se admitirán viviendas, Hotel, Club House y actividades deportivas,

culturales y sociales. Las viviendas podrán ser en régimen de Urbanización en Propiedad Horizontal según Ley 17292, en modalidad de Club de Campo, con destino residencial - turístico. En los padrones 27248 y 6827 categorizados como Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF) se podrán instalar dos molinos de generación eólica (2mb aprox.) reservándose 1,5 hectáreas en cada padrón para dicho uso.”

Artículo 7º) Sustitúyese el Artículo 12º del Decreto Departamental N° 4013/2019 por el siguiente:

“**Artículo 12º)** Ocupación y edificabilidad: Los parámetros de construcción se regirán en todos los aspectos por lo establecido en la Ordenanza de Clubes de Campo (Decreto N° 3382/78) y en su reglamento de Arquitectura y Urbanismo, en el que deberán constar los siguientes aspectos:

a) Solo se permitirá una vivienda aislada cada 5.000m² en suelo categorizado como suburbano (SS), no se permiten viviendas en los sectores categorizados como Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF).

b) Ocupación y edificabilidad FOS NNP 50% en lotes generales 80% en lotes sensibles FOSV 30% en lotes generales 0% en lotes sensibles FOS SS 0% FOS 10% FOT 20% Altura: 7m

c) En cada unidad de PH: Retiros mínimos: Frontal: 10m Laterales: 6m De fondo: 10m

d) El reglamento de Arquitectura y Urbanismo deberá regular el manejo de las áreas verdes de propiedad individual, poniendo énfasis en la protección del monte nativo y de los corredores de conectividad biológica.

e) No se podrá afectar la vegetación arbórea existente en el sitio, en caso de tala de especies nativas para crear el área residencial, se deberá compensar la pérdida reponiendo las piezas en otra localización del lote. Se deberá promover y facilitar el área enjardinada del predio (correspondiente al FOSV), con especies de flora nativa, ya sea arbóreas o gramíneas y no se admitirá el uso de especies exóticas ni de especies nativas de Uruguay que no estén presentes en la zona del mantenimiento de los jardines y demás áreas verdes. La eliminación de las especies exóticas dentro de cada propiedad deberá hacerse por medios mecánicos y manuales, evitándose el uso de agrotóxicos. En el 15% de la superficie total del predio, se podrá incluir área de tapiz necesario de riego regular y/o fertilización y no se podrán cercar lotes con elemento físicos ajenos a los componentes del paisaje natural.

f) En aquellos lotes que contengan parte del monte nativo, roquedales y pastizales, en términos generales se inhibirá su modificación; si por razones fundadas debiera ser alterado el monte nativo, deberá recomponerse en el lugar o en otro sector del mismo lote.

g) Los lotes que lindan con corredores biológicos de espacios comunes, deberán integrar sus jardines con los mismos, constituyendo un espacio continuo los paisajes de uso privado y los pertenecientes al espacio libre del Club de Campo. Se recomienda fortalecer las poblaciones silvestres incentivando el uso ornamental de las plantas nativas propias del ecosistema.

h) Áreas aptas para construir: Con el objeto de mantener la continuidad de los ambientes naturales entre lotes y de inhibir la intervención antrópica en toda la unidad, se limitará el área de implantación de las residencias, su caminería y demás servicios a un sector próximo a la circulación vehicular. Esta superficie se determinará en función de la implantación del lote y deberá ser graficada en la Planta de Ubicación.

h1) En los lotes generales las edificaciones se implantarán en la mitad frontal del predio. Deberán tener un área apta para la construcción que no superará el 50% de la superficie más próxima a la caminería de acceso. El restante 50% del área no podrá ser modificado y deberá ser manejada con criterios de conservación de los corredores naturales asociados a los lotes.

h2) Los lotes identificados como sensibles deberán tener áreas de construcción e intervención más restrictivas que los generales:

h2.1) Lotes sobre área amenazada: Solo podrán disponer de un área de intervención (construcción y desarrollo de jardines) no mayores al 20% lo más próximo posible a la caminería de acceso. (Ver Lámina 3 -Ecosistemas en fs. 543)

h2.2) Lotes con parches de bosque: Las intervenciones deberán dejar una faja de separación mínima de 15 metros al área boscosa. (Ver Lámina 4 -Bosques en fs. 544)

h2.3) Lotes sobre corredor de conectividad: Podrán disponer de un área de intervención (construcción y desarrollo de jardines) del 20% más próximo a la caminería de acceso y no podrán realizar intervenciones 15 metros a cada lado, sobre la ubicación del corredor de conectividad. (Ver Lámina 5 -Corredores de conectividad en fs. 545)

i) Los amenities se podrán ubicar en Suelo Suburbano (SS). Los amenities relacionados con actividades rurales como el club ecuestre, podrán además ubicarse en Suelo Rural Productivo (SRP), próximo a la caminería existente.”

Artículo 8º) Sustitúyese el Artículo 3º del Decreto Departamental 4082/2023 por el siguiente:

“**Artículo 3º)** Categoría de Suelo: Se propone transformar el Suelo Rural categorizándolo como Suelo Suburbano Residencial Campestre al área ubicada por encima de la cota +15 sobre el Cero Oficial y categoría de Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica para el área ubicada por debajo de la cota +15 sobre el Cero Oficial”.

Siga al Ejecutivo Departamental, a sus efectos.

Alexandro Infante
Presidente

Susana Hualde
Secretaria General