

LIBRO DE SESIONES XLIX. TOMO III. Maldonado 5 de noviembre de 2024

## **Decreto N° 4101/2024**

**VISTO:** El Expediente N° 596/2024 y con lo informado por las Comisiones de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, Obras Públicas y Legislación que este Cuerpo comparte,

***LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DECRETA:***

### **Capítulo I**

#### **Disposiciones Generales**

#### **Artículo 1. (Institución de la Revisión Parcial de las Directrices Departamentales de Ordenamiento territorial y Desarrollo sostenible)**

Se instituye la Revisión Parcial de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y en particular del área ubicada al norte de la ciudad de Maldonado, definiendo los objetivos, el ámbito de aplicación, las directrices específicas de ordenamiento territorial y otras pautas complementarias establecidas para la microrregión de Maldonado-Punta del Este en el presente Decreto Departamental y en los documentos anexos en el Expediente 2022-88-01-18076.

**Artículo 2. (Objetivos de este instrumento):** Los principales objetivos de este instrumento son:

**Promover** condiciones generales para el desarrollo sostenible del ámbito planteando un modelo territorial con manejo responsable para la consolidación y expansión de la trama urbana, protegiendo los entornos naturales significativos y sus servicios ecosistémicos. Promover acciones públicas y/o privadas, para la generación de suelo que alimente la oferta de vivienda, conformando tejidos residenciales socialmente heterogéneos, identificando y delimitando áreas para fomentar la localización de planes y programas de vivienda (construcción de vivienda nueva, regularización de tenencia, ajuste de documentación, etc).

**Recalificar** la centralidad urbana considerando criterios de conservación urbanoarquitectónicos, impulsando políticas de rehabilitación, revitalización o mejoramiento constante tanto de los inmuebles como de los espacios públicos urbanos (centrales y periféricos), optimizando el uso de las infraestructuras existentes así como las áreas urbanas de residencia permanente.

**Promover** la protección del ambiente, la conservación de la calidad del agua, el suelo, el aire y la biodiversidad así como la vitalidad de los ecosistemas, para asegurar la calidad de vida de la población, potenciando el patrimonio cultural, paisajístico, arquitectónico y urbanístico del ámbito de actuación.

Aportar lineamientos para un plan de movilidad urbana sostenible que fomente la integración social y geográfica dentro del ámbito y con el resto del departamento y la región.

**Artículo 3. (Delimitación territorial)** Se define el Ámbito de Aplicación del instrumento establecido en Láminas OR01 y OR02, OR03 y OR04 del Expediente 2022-88-01-18076.

El ámbito de aplicación (1.474,5 Has) comprende el área delimitada por:

Camino El Pantanal, desde Camino Mussio hasta Calle 17m,

Calle 17m desde camino El Pantanal hasta Avda. Dr. Luis Alberto de Herrera,

Avda. Dr. Luis Alberto de Herrera desde Calle 17m hasta Ruta 39,

Ruta 39 desde Avda Dr. Luis Alberto de Herrera hasta Avda José Batlle y Ordoñez,

Avda. José Batlle y Ordoñez desde Ruta 39 hasta la calle Santa Teresa,

Calle Santa Teresa desde Avda. José Batlle y Ordoñez hasta la Calle 3 de febrero,

Calle 3 de febrero desde la calle Santa Teresa hasta Avda. Joaquín de Viana,

Avda. Joaquín de Viana desde la calle 3 de febrero hasta Avda. Antonio Lussich,

Avda. Antonio Lussich desde Avda. Joaquín de Viana hasta Camino Benito Nardone,

Camino Benito Nardone desde Avda. Antonio Lussich hasta límite oeste del padrón 22622, Límite oeste del padrón 22622, Límite oeste del padrón 4, límite sur y oeste del padrón 125, Límite oeste y Límite norte del padrón 19601, hasta el borde oeste del fraccionamiento Urbanización al Norte, Límite noroeste de padrón 23326, y su proyección hasta el Límite norte del padrón 177, Límite norte de padrón 177, Límite este de padrón 177 desde su límite norte hasta límite norte de padrón 26895, Límite norte de padrón 26895, proyección de Límite norte de padrón 26895 hasta Límite norte de padrón 336, Límite este de padrón 336 hasta Límite norte de padrón 20983, Límite norte de padrón 20983, Límite este de padrón 20983 hasta Camino Mussio.

## Capítulo II

### Categorización y uso de Suelo

#### Artículo 4: Categorización de Suelos:

a) Se categorizan como **Suelo Suburbano (SS)** aquellas zonas de expansión de Maldonado incluida en ámbito de Actuación del instrumento, previendo excluir del proceso urbanizador las áreas identificadas como de fragilidad ecosistémica (SSF) según Lamina OR01.

b) Se categoriza **Suelo Urbano de Fragilidad ecosistémica (SUF) y Suelo Suburbano de Fragilidad ecosistémica (SSF)** aquellas áreas que se pretende preservar del medio natural, la biodiversidad proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Comprende áreas consideradas como tuteladas hidrobiológicas así como las cumbres de los cerros y su vegetación serrana asociada, según Lamina OR01.

c) Se mantiene la categorización como Suelo Urbano (SU) existente.

d) Se mantiene la categoría como **Suelo Rural Potencialmente Transformable (SRPT)** en los padrones N°841 y padrón N° 173 de la 1°SC, donde existen actualmente canteras que desarrollan actividades extractivas.

e) Se mantiene la categorización como **Suelo Rural potencialmente transformable en (SRPT)** los padrones rurales 19039, 166, 18383, 168, 59, 68, 169, 173 y 8241 de la 1era SC. que forman parte de la Cuenca de la Laguna del Diario y se encuentran dentro del ámbito de actuación de la presente revisión. Se categoriza el Padrón N° 20.983 de la 1era SC como Suelo Rural Potencialmente Transformable (SRPT).

Estos padrones podrán transformarse en Suelo Suburbano a través del instrumento de PAI Abreviado como lo determina la Ley 18.308, modificada por la Ley 20212/23, condicionado a que el saneamiento se realice a través de la red pública de saneamiento, no admitiéndose plantas de tratamiento individuales o colectivas.

Los PAI Abreviados desarrollados en los padrones antes mencionados deberán regirse por la normativa establecida en el Artículo 19.3 del Proyecto de Decreto "Límite Subzona 2.4.4".

En el PAI Abreviado se deberá solicitar un Informe Ambiental que asegure la protección del cuerpo de agua y su entorno.

f) Se categoriza como **Suelo Rural Natural** la porción del Padrón 173 que corresponde a la zona de protección del Cerro de las Cuevas.

g) Se categorizan como **Suelo Suburbano de Bienes y Servicios (SSI)** los padrones N°21132 y N°17299 Manzana 1577 de la localidad de Maldonado.

#### Artículo 5. Usos del suelo. Los usos permitidos, condicionados y prohibidos serán los siguientes:

##### **5.1 Suelo Rural Potencialmente Transformable:**

###### **5.1.1 Usos permitidos:**

a) Residencial.

- b) Actividades rurales, complementarias de depósito y procesamiento productivo, galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo.
- c) Equipamientos públicos y comunitarios de pequeña escala.
- d) Centros de interpretación y de promoción ambiental y turística.
- e) Actividades e implantaciones turísticas, incluido turismo residencial, ecoturismo, y otros productos compatibles.

#### **5.1.2 Usos condicionados:**

- a) En las actuales actividades mineras de los padrones 173 y 8241 de la 1º SC se deberá contar con permisos de la DINACEA, DINAMIGE y de la Intendencia de Maldonado.
- b) En las áreas Buffer de las canteras ubicadas en los padrones 173 y 8241 definidas en el Artículo 9º) no se podrán realizar explotaciones mineras, ni viviendas, sólo se podrán ubicar estacionamientos de vehículos y depósitos.

#### **5.1.3 Usos prohibidos:**

- a) Fraccionamiento sin el correspondiente Programa de Actuación Integrado Abreviado.
- b) No se permitirá la aplicación aérea de agroquímicos.
- c) No se permitirá la ganadería en modalidades de producción de carne de animales encerrados en corrales (EEC).
- d) No se permitirá en ningún caso construir sobre humedales, zonas u otras acciones que transformen, destruyan o atenten los recursos naturales y su biodiversidad.

### **5.2 Suelo Rural Natural, Suelo Suburbanos de Fragilidad Ecosistémica, Suelo Urbano de Fragilidad Ecosistémica (SRN - SSF – SUF):**

#### **5.2.1 Usos permitidos:**

- a) Uso ecoturístico, siempre que no implique la necesidad de infraestructuras y servicios urbanos.
- b) Usos deportivos o recreativos.

#### **5.2.2 Usos condicionados:**

- a) Residencia: Sólo se permitirá la construcción en aquellos predios incluidos en su totalidad dentro de la tutela hidrobiológica, quedando limitada la construcción a un Área Máxima Edificada de 240m<sup>2</sup> más decks de hasta 60m<sup>2</sup> y por cada 150 metros lineales del curso o cuerpo de agua, y a las pautas complementarias de ordenamiento territorial antes mencionadas, incluida la disposición de un sistema de saneamiento sustentable, condicionada a que todo el predio se encuentre dentro de esta zona.

#### **5.2.3 Usos prohibidos:**

- a) Residencia, excepto el caso descrito en los usos condicionados.
- b) La aplicación de agroquímicos en todas las modalidades.
- c) No se permitirá la ganadería en modalidades de producción de carne de animales encerrados en corrales.
- d) La forestación con especies alóctonas, en especial las invasoras y la forestación industrial.
- e) Nuevos cultivos agrícolas.
- f) Nuevas obras viales fuera de las zonas de camino público oficiales existentes.
- g) Nuevas prospecciones y explotaciones mineras.

h) No se permitirá en ningún caso construir sobre humedales u otras acciones que transformen, destruyan o atenten contra el humedal como ecosistema ni estructural ni funcionalmente.

### **5.3 Suelo Urbano, Suelo Suburbano:**

#### **5.3.1 Usos permitidos:**

a) Residencia.

b) Comercios de pequeña y mediana escala, grados 1 y 2 según resolución 183/1998.

#### **5.3.2 Usos condicionados:**

a) Actividades industriales y comerciales de grado 3 evaluando particularmente el bajo consumo de agua y con reducido impacto ambiental,

b) Actividades de escala local condicionadas a su bajo impacto ambiental (apicultura, viveros, entre otros).

#### **5.3.3 Usos prohibidos:**

a) La ganadería en modalidades de producción de carne de animales encerrados en corrales (EEC).

b) Industrias de gran escala.

c) Actividades extractivas.

d) No se permitirá en ningún caso construir sobre humedales u otras acciones que transformen, destruyan o atenten contra el humedal como ecosistema ni estructural ni funcionalmente.

e) En las áreas Buffer definidas en el Artículo 9°) no se podrá urbanizar, fraccionar ni implantar viviendas. En los fraccionamientos propuestos deberá quedar establecido como: Área a urbanizar condicionada al cierre de la cantera ubicada en el terreno lindero.

### **5.4 Suelo suburbano de Actividades de Bienes y Servicios:**

Se aplica lo indicado para la Subzona de Servicios y Logística (SSI) PAI Delilmark -Decreto 3933/2012.

## **Capítulo III**

### **Estrategias del Instrumento**

Se establecen las siguientes estrategias de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

#### **Artículo 6. a) Asegurar una buena calidad de los recursos hídricos y ambientes asociados a cursos de agua**

Se corresponde con el Régimen de Gestión Zona Protección de Fuentes de Agua y recursos hídricos (ZPFA) expresado en la Lámina OR02.

##### **a1) Creación de tutelas hidrobiológicas:**

Para la Cañada de la Cantera, Cañada Marrero y Cañada Aparicio se establece una **faja de 30m** a cada lado del eje medio del cauce, aumentando la distancia en casos de existir bosque o matorral nativo funcionando como corredor biológico, y en los casos en los que la TR100 (curva de 100 años de período de retorno) supere dicha distancia.

Queda establecida una **faja de 10m** a cada lado del eje medio de los cursos tributarios que recorren el territorio, aumentando la distancia en caso de existir bosque o matorral ribereño funcionando como corredor biológico, y en los casos en los que la tr100 (curva de 100 años de período de retorno) supere dicha distancia.

Estos márgenes quedan conformados como **servidumbres non edificandi**, y a medida que se vayan fraccionando se cederán al espacio público, quedando categorizados por este instrumento como suelo suburbano de fragilidad ecosistémica (SSUF).

Estas zonas definidas de tutela hidrobiológica tendrán como objeto conservar el tapiz natural, el monte ribereño y sus funciones ecosistémicas, así como también establecer la prohibición de construir viviendas en situación de vulnerabilidad sobre las planicies de inundación de las cañadas.

En ningún caso los padrones con tutela hidrobiológica podrán subdividirse de forma tal que generen nuevos padrones totalmente comprendidos dentro de las áreas de tutela hidrobiológica.

Al presentar los permisos de construcción o fraccionamiento los técnicos intervinientes deberán indicar el límite de **tutela hidrobiológica y el límite de la cota TR100** en los gráficos para poder obtener la aprobación.

**a2) La creación de Zona Buffer.** Son las zonas comprendidas en una faja de 100 m de ancho tomadas a partir de: a) desde el Suelo de Fragilidad Ecosistémico (SUF) de **Cumbres**, asociado al Cerro de las Cuevas, Cerro del Peñasco y Cerro del Juncal, o b) desde el Suelo de Fragilidad Ecosistémico (SUF) de **Tutelas Hidrobiológicas**, asociado a la Cañada de la Cantera y Cañada Marrero y sus respectivos afluentes;

**a3) Protección de planicies de inundación:** La aprobación de fraccionamientos y proyectos edilicios estará condicionada a respetar los niveles naturales de terrenos y cauces naturales de las cañadas y planicies de inundación, admitiendo únicamente modificaciones que sean imprescindibles y de bajo impacto.

Dichas excepciones tendrán que ser evaluadas previamente por la Dirección de Medio Ambiente para su evaluación y aprobación y deberán contar con un estudio hidrogeológico de la cuenca verificando el cumplimiento del Art. 22 del Código de Aguas.

En áreas de ribera, zona de bañados y áreas inundables, no se permite la colocación de césped o el cubrimiento del terreno con humus, tierra, balasto o cualquier otro material, limitándose la vegetación de los jardines al tapiz existente o a la plantación de especies características de suelos anegados.

**a4) Diseño de drenaje de aguas pluviales:** Se realizará el proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el Proyecto de Vialidad y el Proyecto de Saneamiento. El objetivo de las obras de drenaje es el de almacenar y conducir las aguas de lluvia de manera de mantener los pavimentos, previniendo posibles efectos negativos sobre el medio ambiente.

Se integrará al diseño del proyecto el curso natural de las cañadas no modificando la topografía que altere las condiciones naturales de escurrimiento. Como criterio general se deberá prever dentro del proyecto de urbanización que los mecanismos de **retención de agua pluviales tales que el impacto hidrológico-hidráulico en las cañadas tienda a cero.**

Para el sector comprendido dentro de la cuenca de Laguna del Diario (Cañada del Marrero y tributarios) se establecerá un **sistema de control de calidad del agua** para los nuevos proyectos de fraccionamientos.

Los sistemas de tratamiento de aguas pluviales, que integrarán el proyecto de drenaje pluvial, contarán con el visto bueno de las áreas técnicas de la Intendencia de Maldonado. En la fase de proyecto serán revisadas por la Comisión de Fraccionamiento e Ingeniería Hidráulica, en la fase de recepción de la obra por parte de la Dirección de Obras y Talleres, y por último en la fase de control, con el seguimiento y monitoreo de las obras por parte de la Dirección de Medio Ambiente.

**a5)** Las obras de saneamiento en el ámbito serán coordinadas con OSE-UGD. En todos los casos de nuevos desarrollos se deberán realizar las obras necesarias para la conexión a la red pública de saneamiento.

**a6)** Regulación de actividades comerciales, industriales y grandes superficies. Las actividades industriales de potencial impacto ambiental no contempladas en el Decreto 349/005, estarán sujetas al cumplimiento de la reglamentación de la zonificación comercial e industrial que establece condicionantes según los grados definidos en la Resolución reglamentaria 183-98. En el manejo de aguas pluviales se deberán tomar las medidas intraprediales de laminación o amortiguación de los caudales de escorrentía de manera de no impactar significativamente sobre la infraestructura de drenaje público.

**Artículo 7. a) Garantizar la calidad del paisaje, nacientes de cursos de agua y su biodiversidad asociada.**

Se corresponde con el Régimen de Gestión Zona Protección Paisajística (ZPP) expresado en la Lámina OR02.

Las zonas de cumbre, caracterizadas por su diversos grados de cobertura vegetal, floraciones rocosas y presencia de fauna y flora autóctona quedan categorizadas por este instrumento como suelo suburbano de fragilidad ecosistémica.

**a1)** Estas zonas de protección están definidas en base a criterios diferenciados que caracterizan a cada uno de los cuatro cerros que se ubican dentro del ámbito:

- Para el **Cerro Pelado** se siguen los criterios definidos por el Programa de Actuación Integrada del Fraccionamiento Cerro Pelado. Este instrumento cede al espacio público una zona de pendientes elevadas e importantes floraciones rocosas, garantizando la protección de la cumbre. Esta cumbre queda categorizada como Suelo Urbano de Fragilidad (SUF).

- Para el **Cerro de las Cuevas**, se define una zona de protección non edificandi por encima de la cota 50 m con respecto al 0 oficial. Esta zona cuenta con importantes afloramientos rocosos y vegetación serrana indígena.

- Para el **Cerro Juncal**, se define una zona de protección por encima de la cota 60 m con respecto al 0 oficial.

- Para el **Cerro del Peñasco** se toman como referencias las cotas definidas por el Decreto Departamental 3933/2015, el cual define a las zona comprendida por encima de la cota 40 al este y por encima de la cota 30 al oeste con respecto al 0 oficial en la Cuchilla de Doña Petrona como Zonas de Protección Paisajística.

**a2)** En los proyectos de urbanización propuestos, en el 10% del área libre a ceder a la Intendencia deberán estar incluidas las cumbres definidas dentro de esta categoría de suelo. El 100% de las cumbres de los cerros a partir de las cotas que se determinen más adelante deberán ser cedidas como espacio público así como las servidumbres para garantizar su libre acceso.

**a3)** Protección de la vegetación serrana indígena: La aprobación de fraccionamientos y proyectos edilicios estará condicionada a respetar las formaciones de vegetación serrana nativa, sin poner en riesgo la misma con la colocación de especies invasoras u otro tipo de acción de posible impacto sobre este componente ambiental. Este requisito es aplicable a todo el ámbito de aplicación del instrumento. Los gestionantes elaborarán los planos con relevamiento de la vegetación serrana nativa en el o los padrones intervinientes y su área de influencia.

**a4)** Toda actuación territorial a desarrollarse en padrones que incluyan zonas de cumbre deberán contar con previo Estudio Ambiental - Paisajístico de detalle a ser presentado y autorizado por la Intendencia de Maldonado.

**a5)** Se prohíbe la forestación industrial en nacientes de cursos de agua (cumbres). En los suelos suburbanos de fragilidad ecosistémica asociados a ambientes de cumbre y que actualmente se encuentran forestadas, la superficie sembrada deberá reducirse en un 10% en cada turno de corte, para lo cual se deberá presentar ante la Intendencia un plan ambiental de abandono y recomposición del predio afectado acorde con los deberes territoriales de cada propietario del suelo.

**Artículo 8. a) Mejora y ampliación de espacios públicos**

**a1)** Según lo establecido por el artículo 38 de la LOTDS y por el artículo 283 de la Ley N° 19.149, se destinará una superficie equivalente al 10% del área total de cada predio a fraccionar para espacios libres públicos, que serán cedidos a la Intendencia de Maldonado, sin perjuicio del área destinada a circulaciones.

**a2)** Sin perjuicio del área cedida por el Art. 6 a2), el 50% del área cedida por los nuevos fraccionamientos a la Intendencia deberá situarse en zonas que no incluyan áreas de fragilidad ecosistémica definidas por las tutelas hidrobiológicas y zonas de protección de cumbres, posibilitando una cartera de tierra apta para edificar.

La forma y ubicación de los terrenos deben ser tales que permitan su adecuado aprovechamiento a los fines que correspondan de acuerdo con el destino previsto. El resto podrá ubicarse en zonas que interesa preservar ambientalmente

**a3) Consolidación de Sistema de Parques lineales asociados a cañadas:**

Sin perjuicio del área cedida por el artículo 6º, a2) y a medida que las zonas de Tutela Hidrobiológicas de las Cañadas de la Cantera, Cañada Marrero y Cañada Aparicio sean cedidas al espacio público, la Intendencia promoverá la conformación de Parques Lineales asociado a estos ambientes respetando el cordón biológico. Serán de acceso público, dotado de mobiliario urbano y destinado al disfrute de la población permanente y a la contemplación del paisaje. Asimismo, se llevarán a cabo acciones de restauración del monte ribereño en aquellos sectores donde ya se haya visto modificada la vegetación natural. Las líneas de acción para la conformación de dichos Parques incluyen:

- adecuación de la accesibilidad,
- la dotación de mobiliario urbano sustentable para el disfrute de la población,
- conservación del tapiz natural, la vegetación ribereña y sus funciones ecosistémicas.

**a4) Operaciones Territoriales Concertadas (OTC) para la obtención de cartera de tierra pública.**

La LOTDS refiere a las OTC en su artículo 59. La misma dispone que “los instrumentos de ordenamiento territorial podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán operaciones territoriales concertadas conducidas por la Administración, con la participación de los propietarios inmobiliarios, los vecinos, los usuarios regulares de la zona, inversionistas privados o el Estado, con el objeto de alcanzar para un área determinada, transformaciones territoriales, mejoras sociales, desarrollo productivo o elevación de la calidad ambiental”.

En los proyectos de urbanización ubicados en las zonas señaladas en la figura 10 podrán promoverse Operaciones Territoriales Concertadas, las cuales serán analizadas con mayor profundidad en una etapa posterior. Se promoverán acuerdos de urbanización por medio del sistema de cooperación público-privada, de modo que la Intendencia asuma los costos y ejecución del fraccionamiento (u otras acciones a definir en el caso concreto), a cambio de la obtención de un mayor porcentaje de suelo cedido al espacio público por parte del o los propietario/s.

Se entiende adecuada la utilización de este instrumento de gestión para viabilizar la generación de parques y espacios públicos que hagan de encuentro entre las distintas comunidades de los barrios que se vayan conformando en este territorio. En este sentido, las zonas señaladas en la Fig. 10. se consideran pertinentes para alcanzar este escenario, juzgando por su distribución espaciada sobre el territorio y cubriendo así varias zonas del mismo.

**Artículo 9. a) Zona extracción de áridos**

Los terrenos en los cuales actualmente funcionan canteras mantendrán la categorización de Rural Potencialmente Transformable mientras continúen vigentes los permisos de extracción nacionales. La actividad se rige según Decreto Departamental N° 3921/2013 – Manejo de Áridos.

Limites y distancias mínimas entre usos del suelo y actividades: mientras continúen en funcionamiento las explotaciones mineras dentro del ámbito de actuación se deberá tener presente las interferencias que puedan crear con las zonas de vivienda, previendo las medidas de mitigación que se consideren necesarias en el propio padrón de la cantera y en los proyectos de fraccionamiento contiguos.

**a.1) Áreas de amortiguación de posibles impactos provenientes de la actividad extractiva minera:**

a1.1) En las actividades mineras ubicadas en los padrones 173 y 8241 de la 1 SC se deberá contar con permisos de la DINACEA, DINAMIGE y de la Intendencia de Maldonado. La explotación minera deberá respetar una distancia mínima de 100 metros de sus límites de propiedad si es lindero a predios categorizados

como suelo Suburbano (SS) o Suelo Urbano (SU), según lo establecido en **Artículo 5.1) ítem.5.1.2b)** para Suelo Rural Potencialmente transformable (SRPT).

a1.2) Para la aprobación de fraccionamientos adyacentes a canteras que se encuentren operando, deberán graficar las áreas Buffer 70m de ancho, según lo establecido en el Artículo 5.3 ítem 5.3.3 e) para suelo urbanos (SU) y suburbanos (SSU).

a1.3) Las canteras ubicadas fuera del ámbito de esta revisión (padrones 148, 20787), estarán sujetas al establecimiento de un área libre de viviendas en los padrones frentistas, respetando una distancia no menor de 70 metros conformando dentro de la misma una cortina vegetal de mínimo 15m de ancho medida desde el límite de propiedad.

**a.2) Reglamentación para cierre de canteras:**

Vencidos los permisos de extracción, previo a declarar el suelo urbano o suburbano se debe presentar un programa de recuperación de las canteras con destinos tales como parques, actividad residencial, u otros usos . La Intendencia reglamentará los cierres de canteras para planificar la reutilización de estos suelos, estableciendo estrategias posibles de restauración para el uso público y la realización de estudios técnicos necesarios para la creación y restauración de corredores biológicos.

**a.3)** Luego del abandono de las canteras, se podrá realizar un PAI abreviado, la normativa será la establecida para la zona 2.4.4.

**a.4)** Se prohíbe la actividad extractiva con fines comerciales en toda el ámbito del instrumento exceptuando las dos canteras existentes hasta el vencimiento de su permiso actual por parte de DINAMIGE, sin perjuicio de lo expresado en decreto Departamental 3921/2013 en su art 2º.

**a.5)** Para el caso de nuevas actividades extractivas fuera del ámbito si son frentistas a predios categorizados como urbanos o suburbanos deberá dejar previsto lo que establezca el Ministerio de Ambiente para la autorización de AAP.

**a.6)** La Intendencia delimitará un área de favorabilidad minera en base a la existencia de áreas que tengan la capacidad en el recurso en el área contigua al ámbito de esta revisión.

**Artículo 10: a) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable.**

Se corresponde con el Régimen de Gestión Zona Protección Social (ZPS) expresado en la Lámina OR02.

**a.1** Regularización y/o realojo de asentamientos irregulares en Zonas de Prioridad Social:

- Fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población de dichas zonas.
- Recalificación y creación de espacios públicos de disfrute y encuentro.
- Readecuación e incremento de la oferta de Vivienda de Interés Social.
- Promoción y capacitación de hábitos hortofrutícolas para autosustento con ayuda del Plan de Huertas de la Intendencia.

**a.2** Fomentar la coordinación y desarrollo de la movilidad sostenible:

- Se priorizarán los sistemas de transporte sustentables, como el transporte público y los modos no motorizados – desplazamientos a pie o en bicicleta- así como la micromovilidad por sobre los modos privados motorizados, sin renunciar a la complementariedad.
- Utilizar la intermodalidad, entendida como la articulación entre los diferentes modos de transporte, para lograr la máxima eficiencia en el aprovechamiento de los recursos del transporte a fin de conseguir movilidades más eficaces.
- Se apuntará a la generación de campañas de educación y convivencia vial dirigidas a diferentes sectores de la población, considerando las diferentes estacionalidades y afluencias de turismo.

- La aplicación concreta, efectiva y persistente de políticas que privilegien la movilidad activa y el transporte público como alternativas a la dependencia del automóvil privado
- Se establecerá un sistema vial jerarquizado que conecte las distintas zonas del ámbito con las áreas urbanas contiguas.
- Se apuntará a la generación de ciclovías incorporándose en el diseño de nuevas estructuras viales.

#### **Artículo 11. Normativa edilicia considerando aspectos socio-ambientales.**

Se establecen para el ámbito dos normativas edilicias que consideran densidades de baja ocupación, permitiendo la construcción de tiras de viviendas, conjuntos de interés social y la preservación de áreas naturales.

#### **Artículo 12: Regulación de fraccionamientos.**

Tratándose de áreas urbanas de crecimiento de la ciudad de Maldonado, la superficie mínima y el frente de los lotes se regularán por las disposiciones generales para áreas urbanas (300m<sup>2</sup> de superficie y frente de 12m) pudiendo las áreas de interés social contar con lotes de superficie mayor o igual a 200m<sup>2</sup>.

En la Zonas Buffer la superficie mínima del lote será de 700m<sup>2</sup> con un frente mínimo a la vía pública de 15m.

Los predios propiedad de MEVIR, MVOT, y cooperativas de vivienda de interés social en suelo urbano y suburbano, podrán ser fraccionados en padrones de tamaño mayor o igual a 200m<sup>2</sup>, cuando el destino sea vivienda de interés social, así como los padrones urbanos y suburbanos pertenecientes a la cartera de tierras de la Intendencia sea los que se les fuere asignar dicho destino, con informe favorable de las oficinas técnicas competentes.

Los proyectos de fraccionamiento en el ámbito solo serán aprobados si se adecúan a las nuevas consideraciones respecto a la preservación de ambientes frágiles, establecimiento de tuteladas hidrobiológicas, la modificación del tapiz natural, servidumbres de acueducto y la consideración de drenaje de pluviales con impacto hidrológico-hidráulico tendiente a cero.

La aprobación de fraccionamientos adyacentes a canteras que se encuentren operando estará sujeta al establecimiento de un área buffer donde no se podrá urbanizar, fraccionar, ni implantar viviendas respetando las distancias establecidas en el Art 9.

Los fraccionamientos deberán considerar la estructura vial propuesta en la lámina OR04.

#### **Artículo 13.**

Promover la densificación del área urbana consolidada para lograr un mayor aprovechamiento de las infraestructuras existentes.

Creación de instrumentos para incentivar la construcción o reforma de viviendas en inmuebles vacíos o degradados.

#### **Artículo 14. Mapa de Riesgo. Parámetros para zonas de Riesgo alto, medio y bajo y riesgo potencial según lo definido por Dinagua para elaborar el mapa de Riesgo:**

El mapa de riesgo de inundación (MDRI) constituye una herramienta que permite identificar los riesgos asociados a inundaciones considerando la población, los servicios y la infraestructura.

Es un instrumento que permite:

- localizar, dar seguimiento y representar en forma gráfica los agentes generadores de riesgo, la susceptibilidad del territorio a verse afectado, los niveles de exposición de viviendas e infraestructura y la vulnerabilidad de la población y de los ecosistemas.

- orientar las dinámicas urbanas hacia zonas seguras, apoyar la transformación de zonas de riesgo alto en zonas de oportunidad y reducir y/o mitigar el riesgo de inundación de personas, viviendas e infraestructuras de la ciudad (DINAGUA 2022).

El MDRI establece cuatro categorías de riesgo: alto, medio, bajo y potencial, definiendo para cada nivel de riesgo, usos del suelo, acciones de adaptación e instrumentos asociados.

Estas zonas se **establecerán** en correspondencia con las zonas de riesgo definidas en los documentos elaborados en coordinación con DINAGUA.

En el plano **Mapa de Riesgo-Exposición** adjunto al presente decreto se realiza un diagnóstico preliminar de predios atravesados por cañadas y edificios ubicados en las zonas identificadas como Suelo de Fragilidad. Se definen los niveles de riesgo de forma provisoria hasta contar con **niveles definitivos** o estudios hidráulicos más precisos, los mismos podrán ser revisados según el Art. 29 de la ley 18308 y considerando lo definido en el Art. 22 de este decreto como determinaciones no sustanciales.

## Capítulo IV

### Disposiciones finales

**Artículo 15:** Se modifica el Art 32 del Decreto Departamental N° 3867/2010 quedando redactado de la siguiente manera:

#### **Directrices específicas según la dimensión Físico – Espaciales**

**a) Reconocimiento de áreas singulares de la Microrregión ratificando la diversificación en la oferta turística en uso y en estacionalidad, con propuestas para baja temporada.**

##### Líneas de acción:

a1) puesta en valor de la costa y el sistema insular, del paisaje serrano, del área rural, del sistema hídrico (Arroyo Maldonado, Laguna del Diario, Río de la Plata, Océano Atlántico) y del patrimonio histórico-cultural. Circuitos estacionales y temáticos diferenciados;

a2) puesta en valor de la historia e identidad de San Fernando de Maldonado y Punta del Este;

a3) difusión de capacidades y ofertas existentes en la aglomeración.

**b) Posicionamiento de Maldonado-Punta del Este en relación a otros centros balnearios internacionales como destino turístico, residencial, de servicio y de actividades económicas y de negocios.** Líneas de acción:

b1) adecuación de la imagen de la localidad y su perfil turístico acorde a los requerimientos de mercados diferenciales e internacionales;

b2) incorporación a la oferta turística del Departamento de la modalidad de turismo de convenciones.

b3) Destacar elementos patrimoniales que lo caracterizan, planificando la conservación, revalorización, y creando circuitos de valor histórico que involucren a la Plaza del Vigía- el Cuartel de Dragones - el Paseo San Fernando-la Catedral-la Plaza - el Museo Mazzoni.

b4) Fomentar las actividades turísticas vinculadas a los mercados artesanales y los sitios patrimoniales.

b5) Fomentar una revitalización con énfasis en la densificación en las áreas urbanas que cuentan con servicios de infraestructura.

b6) Fomentar el desarrollo de un proyecto urbano para el Centro de Maldonado, con el objeto de calificar la circulación peatonal y los espacios públicos, en particular la Plaza San Fernando y su entorno incluyendo la definición del carácter de la calle Sarandí dado que se corresponde con el Régimen de Gestión Zona Protección Histórico-Patrimonial (ZPHP) expresado en la Lámina OR02.

b7) Ampliar la oferta de servicios urbanos, particularmente de espacios públicos equipados, mejorando las condiciones del hábitat de toda la población y garantizando el derecho a la ciudad,

**c) Mejoramiento de la accesibilidad/movilidad local.**

Líneas de acción:

c1) Fortalecimiento de la movilidad en relación a las localidades próximas, a nivel regional, y de su equipamiento;

c2) Mejora de las capacidades de estacionamiento en temporada.

c3) Planificar el desarrollo de la estructura territorial y su red de movilidad para garantizar la adecuada conectividad y la accesibilidad a bienes y servicios del territorio.

c4) Aumentar la eficiencia y la efectividad de transporte de pasajeros y mercancías, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las personas y disminuir la plaza automotriz tanto en épocas de baja como de alta temporada.

c5) Mejorar la estructura de movilidad urbana completando y complementándola con el transporte público, la ampliación de redes de ciclovías y las áreas peatonales

c6) Mejorar la seguridad vial, incluyendo la red de ciclovías y bisisendas. Evaluando posible peatonalización y calles compartidas, recalificación de veredas, cruces seguros, sistemas de navegación peatonal, rutas de camino escolar, red de vías ciclistas, estacionamiento para bicicletas, con un diseño vial seguro y zonas de tránsito calmado.

c7) Atender al conflicto de usos en algunas áreas por la coexistencia de bicicletas, motos, transporte pesado y camionetas livianas.

**d) Fortalecimiento de la infraestructura de accesibilidad y servicios para la conectividad regional y extra regional.**

Líneas de acción:

d1) Mejora de la infraestructura portuaria;

d2) Mejora de la infraestructura de servicios de acceso terrestre;

**e) Consolidación de la infraestructura de saneamiento.**

Línea de acción: extensión de la cobertura de saneamiento en la trama urbana consolidada, según previsiones del plan al 2025.

**f) Consolidación del proceso de desarrollo de actividades educativas públicas y privadas.**

Línea de acción: reposicionamiento en la región como ciudad universitaria.

**g) Recalificación de la imagen de la ciudad con el perfil que la caracteriza.**

Línea de acción: adecuación del marco de ordenamiento, normativo e institucional vigente para la Aglomeración (imagen urbana del frente costero y centralidades), sobre la base de la reafirmación de las cualidades de la actual morfología: predominio de los espacios libres a nivel de las parcelas, asociación de edificaciones por espacio y no por medianeras, relativa esbeltez en las construcciones, retiros en todas las orientaciones en función de la altura de las edificaciones, concentración de bloques altos (“torres”) en perímetros seleccionados y vivienda colectiva en tres categorías de agrupamientos (“bloque bajo, medio y alto”), entre otras.

**h) Mejoramiento de la imagen urbana y la calidad del espacio público.**

Línea de acción:

h1) ordenamiento del espacio de uso público y de las áreas verdes urbanas, estudios especiales de las ramblas urbanas.

h2) plantear pautas específicas para la gestión de espacios públicos. En la planificación de nuevos espacios públicos o en el manejo y gestión de espacios públicos existentes, sean calles y caminos, o plazas y parques, se procederá a:

1. Prever la posible laminación de los aportes pluviales.
2. En particular, en plazas y parques, aplicar el principio del impacto hidrológico cero.
3. Minimizar las intervenciones en las áreas de fragilidad ecosistémica, con el objeto de preservar sus servicios ambientales.
4. En caso de espacios públicos emplazados dentro de áreas con tuteladas hidrobiológicas (como humedales, corredores ribereños o parches de vegetación) se minimizarán las afectaciones de tales elementos, mitigándose si fuese del caso anteriores obras que afectasen tales ámbitos tutelados.
5. Poner en valor los espacios públicos que destacan por el interés paisajístico de las figuras y fondos escénicos, concientizando sobre sus valores ecológicos.

**Artículo 16:** Se modifica el Art 33 del Decreto Departamental N° 3867/2010 quedando redactado de la siguiente manera:

**Directrices Específicas según la dimensión Socio – Económica.**

a) Diversificación de la actividad económica. Línea de acción: estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos, de servicios y de ofertas turísticas no estacionales;

**b) Fortalecimiento del tejido social organizado.**

Línea de acción:

b1) promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área, en particular las comisiones de vecinos de los barrios de Maldonado.

b2) Fomentar la inclusión social y el aprovechamiento de las potencialidades locales.

**c) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.**

Línea de acción:

c1) fortalecimiento de obras y programas de equipamiento, servicios y espacios públicos en las “áreas de prioridad social”.

c2) Orientar un modelo territorial con manejo responsable para la expansión de la trama urbana.

c3) Concebir una gestión responsable de los usos suburbanos dispersos,

c4) Impulsar diversidad de acciones que involucren diferentes modalidades de soluciones de vivienda: cooperativas de vivienda, construcción de vivienda nueva para realojo y regularización de asentamientos, venta de lotes con servicios, regulación dominial con asesoramiento de oficio por Arquitectos. Ing. Agrimensor, Escribanos y Abogados, programas específicos para jefas de hogar, jóvenes, personas con discapacidades, etc.

c5) Actividades extractivas: definir áreas de retiro a las canteras activas en las urbanizaciones linderas a las canteras existentes la que será como mínimo de 70 m medidas a partir del límite del padrón. Reglamentar el cierre de canteras para planificar la reutilización que podrá ser de uso público.

**d) Fortalecimiento de identidades locales.**

Línea de acción: llamado a propuestas con el fin de contribuir a la valorización de las identidades locales.

**Artículo 17:** Se modifica el Art 34 del Decreto Departamental N° 3867/2010 quedando redactado de la siguiente manera:

**Directrices Específicas según la dimensión Ecosistémica.**

**a) Manejo integrado de los recursos hídricos. Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente el frente marítimo, los humedales, el sistema lagunar y el sistema insular.**

Líneas de acción:

**a1)** coordinación de políticas respecto al sistema costero. Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente el frente marítimo, los humedales, el sistema lagunar y el sistema insular;

**a2)** gestión y conservación de las condiciones ambientales de la Laguna del Diario (compartido con Directriz de la Microrregión Punta Ballena);

**a3)** concreción de figuras de Protección para las áreas de interés ecosistémico, vinculado a la propuesta del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas y las áreas de conservación departamentales.

**a4)** Orientar el desarrollo del sistema urbano;

**a5)** Proteger los recursos naturales y su biodiversidad, incorporando entre otras, medidas de protección, definiendo corredores biológicos y/o Áreas de protección paisajística de escala local, como el Cerro Juncal, Cerro de las Cuevas, Cuchilla Doña Petrona (Cerro del Peñasco) y Cerro Pelado, etc;

**a6)** Definir áreas de tuteladas hidrobiológicas en las márgenes de los cursos y cuerpos de agua de escala local, excluyendo del proceso urbanizador las áreas inundables, como Cañada de la Cantera y Cañada del Marrero, y Cañada Aparicio y sus respectivos afluentes.

**b)** Puesta en valor de la flora y fauna local. Línea de acción: relevamiento y difusión de capacidades y valores.

**Artículo 18:** Se modifica el Art 70 ítem. h) del Decreto Departamental N° 3867/2010 quedando redactado de la siguiente manera:

En los ámbitos de suelo rural que se transformen a la categoría urbana y suburbano se podrán implantar emprendimientos de clubes de campo, urbanizaciones en régimen común, de propiedad horizontal o similares y actividades productivas de bienes y servicios, en aquellas zonas que no genere interferencias con áreas residenciales así como áreas de interés ecológico que se considere necesario preservar. En las áreas adyacentes a suelo de categoría urbana, este tipo de emprendimiento no podrá implantarse en forma con-nua entre sí. Con excepción de aquellos casos en que el gobierno Departamental promueva una continuidad por razones de un Plan de desarrollo territorial.

**Artículo 19: Normas de Edificación**

**19.1** Modifícase el Artículo D.202 del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el Artículo 2° del Decreto Departamental N° 3974/2017. Sector 2.Maldonado que quedará redactada de la siguiente manera:

**Límites Subzona 2.4.1**

**a)** Límites: Área definida por: Avenida Antonio Lussich, límites Sur de los fraccionamientos Villa Delia y La Fortuna, Calle Alberto Dutra, Calle Aguamarina y sus predios frentistas, Calle Miguel Benzo, Calle Wilson Amaral, Avenida Gral. Leandro Gómez.

Al este de Cañada La Cantera hasta Camino Mussio, al sur de Camino Mussio hasta Camino a la Paz y la Alegría, al oeste del Camino a la Paz y la Alegría hasta Cañada de la Cantera.

**b) Retiros mínimos:**

Frontales 4 m.

Bilaterales 3 m, en predios con frente menor a 18 metros se podrá exonerar uno de los retiros laterales con construcciones de hasta 3 metros de altura.

Ocupación de retiro lateral. Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones de hasta 20 m<sup>2</sup>.

**c) Alturas máximas:**

**7 m (PB + PA)**

**d) Ocupación: FOS 40%**

FOT 80%

FOS SS 60%

FOSV 50%

**e) Estacionamientos:**

Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de locales de otros usos.

**f) Índice de ponderación**

(Decreto Departamental N° 3870/2010): 0 (Cero).

**g) Normas especiales.** Aplica sólo en el ámbito de la Revisión Parcial de las Directrices Departamentales 2023.

g1) En proyectos de Industria y/o grandes superficies se deberá presentar plano de drenaje de pluviales que incluya medidas intraprediales de laminación o amortiguación de los caudales de escorrentía de manera de no impactar significativamente sobre la infraestructura de drenaje público.

g2) En áreas de ribera, zona de bañados y áreas inundables, no se permite la colocación de césped o el cubrimiento del terreno con humus, tierra, balasto o cualquier otro material, limitándose la vegetación de los jardines al tapiz existente o a la plantación de especies características de suelos anegados.

g3) Zona Fragilidad Ecosistémica

a) Subzona Cumbres. Se definen áreas non edificandi en los sectores que superan las siguientes cotas:

a1- en Cerro Pelado se siguen los criterios definidos por el Programa de Actuación Integrada del Fraccionamiento Cerro Pelado.

a2- en Cerro de las Cuevas, por encima de la cota 50 m con respecto al 0 oficial.

a3- en Cerro Juncal, por encima de la cota 60 m con respecto al 0 oficial.

a4- en Cerro del Peñasco, por encima de la cota 40 m al este y por encima de la cota 30 m al oeste con respecto al 0 oficial (Decreto 3933/2015).

En las referidas áreas non edificandi (superando estas cotas) no se podrá edificar. En los proyectos de urbanización propuestos, en el 10% del área libre a ceder a la Intendencia deberá estar incluidas las cumbres definidas dentro de esta categoría de suelo.

El 100% del área de las cumbres de los cerros, tomados con sus cotas antes descritas, deberán cederse como espacio público garantizando su libre acceso.

b) Subzona Tutela Hidrobiológica.

b1) Cursos de Cañadas

Para los padrones que atraviesen la Cañada de la Cantera, Cañada Marrero y Cañada Aparicio, en los planos de permisos de construcción se deberá indicar:

- a1. La faja de 30 m a cada lado medidos desde el eje medio del cauce
- a2. La faja de bosque o matorral nativo a ambos lados del curso de agua, en casos de existir.
- a3. la curva de nivel correspondiente a la TR100 (áreas inundables con período de retorno de cien años).

**Se tomará como faja de tutela hidrobiológica, la banda más amplia de las tres.**

Dentro de esta faja no se podrá edificar.

b2) Cursos tributarios a cañadas. Son los tributarios a las siguientes cañadas: Cañada de la Cantera, Cañada Marrero y Cañada Aparicio.

En los planos de permisos de construcción se deberá indicar:

- a1. La faja de 10 m a cada lado medidos desde el eje medio del cauce
- a2. La faja comprendida de bosque o matorral nativo a ambos lados del curso de agua , en casos de existir,
- a3. la distancia TR100 (áreas inundables con período de retorno a cien años).

Se tomará como válida la faja de tutela hidrobiológica cuya distancia supere las demás. Dentro de esta faja no se podrá edificar.

**En ningún caso los padrones con tutelas hidrobiológicas podrán subdividirse.**

#### g4) Zona Buffer

Son las zonas comprendidas en una faja de 100 m de ancho tomadas a partir de:

a) desde el Suelo de Fragilidad Ecosistémico (SUF) de Cumbres, asociado al Cerro de las Cuevas, Cerro del Peñasco y Cerro del Juncal,

b) desde el Suelo de Fragilidad Ecosistémico (SUF) de Tutelas Hidrobiológicas, asociado a la Cañada de la Cantera y Cañada Marrero y sus respectivos afluentes;

c) Los parámetros que regirán serán los siguientes:

- c1) El área mínima de padrones dentro de la zona Buffer no podrá ser inferior a 700m<sup>2</sup>.
- c2) En área buffer se podrá construir como máximo una (1) unidad cada 150m<sup>2</sup> de área de terreno.
- c3) En conjunto de unidades locativas apareadas se requieren 300 m<sup>2</sup> de terreno por par.
- c4) Para bloques bajos (altura 7 m) se requiere un mínimo de superficie de 600 m<sup>2</sup>.
- c5) Se podrán construir unidades locativas aisladas con una separación mínima de 3m y 5m de promedio entre unidades o unidades locativas apareadas.

#### **d) Retiros mínimos:**

-Frontales 4 m,

-Unilateral de 3 m.

- Ocupación de retiro lateral. Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones de hasta 20 m<sup>2</sup> no pudiendo sobrepasar la altura de 3m.

#### **e) Alturas máximas:**

-7 m (PB + PA)

#### **f) Ocupación:**

- FOS: 30%,
- FOSS: 0 %
- FOSNNP: 60%.
- FOT: 60%.

**g)** En caso que el padrón se encuentre con ambas normativas, aplicará la zona correspondiente a cada sector y a los efectos de los parámetros, se usará el cálculo respectivo a cada zonificación.

**h)** Sólo se permitirá la construcción en aquellos predios incluidos en su totalidad dentro de la Zona Buffer, quedando limitada la construcción a un Área Máxima Edificada de 240m<sup>2</sup> más decks de hasta 60m<sup>2</sup> y por cada 150 metros lineales del curso o cuerpo de agua.

**i) Estacionamientos.**

Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de locales de otros usos.

**j) Índice de ponderación**

(Decreto Departamental N° 3870/2010): 0 (Cero).

**19.2** Modifícase el Artículo D.202 del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el Artículo 2° del Decreto Departamental N° 3974/2017. Sector 2. Maldonado que quedará redactada de la siguiente manera:

**Límites Subzona 2.4.3**

**a)** Límites: Resto no comprendido en otras áreas.

**b)** Retiros mínimos Frontales 4 m. Se admite construcción de pérgola.

Fondo - 4 m para programas VIS amparados al Decreto N° 3914/2013 con altura mayor a 9 m.

**c)** Alturas máximas: 9 m (PB + 2 PA)

**d)** Ocupación:

FOS 70%

FOS SS 80%

FOT 150%

FOSV 20%

**e) Estacionamientos:** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de locales de otros usos. Podrán ocupar área de retiro frontal sin techo.

**f) Índice de ponderación** (Decreto N° 3870/2010): 0 (Cero)

**g) Normas especiales:** Aplica sólo en el ámbito de la Revisión Parcial de las Directrices Departamentales 2023.

g1) En proyectos de Industria y/o grandes superficies se deberá presentar plano de drenaje depluviales que incluya medidas intraprediales de laminación o amortiguación de los caudales de escorrentía de manera de no impactar significativamente sobre la infraestructura de drenaje público.

g2) En áreas de ribera, zona de bañados y áreas inundables, no se permite la colocación de césped o el cubrimiento del terreno con humus, tierra, balasto o cualquier otro material, limitándose la vegetación de los jardines al tapiz existente o a la plantación de especies características de suelos anegados.

g3) Zona Fragilidad Ecosistémica

a) Subzona Cumbres. Se definen áreas non edificandi según las cotas establecidas:

a1 - para Cerro Pelado se siguen los criterios definidos por el Programa de Actuación Integrada del Fraccionamiento Cerro Pelado.

a2 - Para el Cerro de las Cuevas, por encima de la cota 50m con respecto al 0 oficial.

a3- Para el Cerro Juncal, encima de la cota 60 m con respecto al 0 oficial.

a4- Para el Cerro del Peñasco, por encima de la cota 40 m al este y por encima de la cota 30m al oeste con respecto al 0 oficial (Decreto Departamental N° 3933/2015).

**Superando estas cotas no se podrá edificar.**

En los proyectos de urbanización propuestos, en el 10% del área libre a ceder a la Intendencia deberá estar incluidas las cumbres definidas dentro de esta categoría de suelo.

b) Subzona Tutela Hidrobiológica.

b1) Cursos de Cañadas

Para los padrones que atraviesen la Cañada de la Cantera, Cañada Marrero y Cañada Aparicio, en los planos de permisos de construcción se deberá indicar:

a1.La faja de 30 m a cada lado medidos desde el eje medio del cauce.

a2. La faja de bosque o matorral nativo a ambos lados del curso de agua, en casos de existir.

a3. la curva de nivel correspondiente a la TR100 (áreas inundables con período de retorno de cien años).

**Se tomará como faja de tutela hidrobiológica, la banda más amplia de las tres.**

Dentro de esta faja no se podrá edificar.

b2) Cursos tributarios a cañadas.

Son los tributarios a las siguientes cañadas: Cañada de la Cantera, Cañada Marrero y Cañada Aparicio.

En los planos de permisos de construcción se deberá indicar:

a1. La faja de 10 m a cada lado medidos desde el eje medio del cauce

a2. La faja comprendida de bosque o matorral nativo a ambos lados del curso de agua, en casos de existir,

a3. La distancia TR100 (áreas inundables con período de retorno a cien años)

Se tomará como válida la faja de tutela hidrobiológica cuya distancia supere las demás. Dentro de esta faja no se podrá edificar.

**En ningún caso los padrones con tutelas hidrobiológicas podrán subdividirse.**

g4) Zona Buffer

Son las zonas comprendidas en una faja de 100 m de ancho tomadas a partir de:

a) desde el Suelo de Fragilidad Ecosistémico (SUF) de Cumbres, asociado al Cerro de las Cuevas, Cerro del Peñasco y Cerro del Juncal,

b) desde el Suelo de Fragilidad Ecosistémico (SUF) de Tutelas Hidrobiológicas, asociado a la Cañada de la Cantera y Cañada Marrero y sus respectivos afluentes;

c) Los parámetros que regirán serán los siguientes:

c1) El área mínima de padrones dentro de la zona Buffer no podrá ser inferior a 700m<sup>2</sup>.

c2) En área Buffer se podrá construir como máximo una (1) unidad cada 150m<sup>2</sup> de área de terreno.

c3) En conjunto de unidades locativas apareadas se requieren 300 mc de terreno por par.

c4) Para bloques bajos (altura 7 m) se requiere un mínimo de superficie de 600 m<sup>2</sup>.

c5) Se podrán construir unidades locativas aisladas con una separación mínima de 3m y 5m de promedio entre unidades o unidades locativas apareadas.

**d) Retiros mínimos:**

-Frontales 4 m,

-Unilateral de 3 m.

- Ocupación de retiro lateral. Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones de hasta 20 m<sup>2</sup> no pudiendo sobrepasar la altura de 3m.

**e) Alturas máximas:**

-7 m (PB + PA)

**f) Ocupación:** - FOS: 30%,

- FOSS: 0 %

- FOSNNP: 60%.

- FOT: 60%.

**g)** En caso que el padrón se encuentre con ambas normativas, aplicará la zona correspondiente a cada sector y a los efectos de los parámetros, se usará el cálculo respectivo a cada zonificación.

**h)** Sólo se permitirá la construcción en aquellos predios incluidos en su totalidad 20 dentro de la Zona Buffer, quedando limitada la construcción a un Área Máxima Edificada de 240m<sup>2</sup> más decks de hasta 60m<sup>2</sup> y por cada 150 metros lineales del curso o cuerpo de agua.

**i) Estacionamientos.** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de locales de otros usos.

**j) Índice de ponderación** (Decreto Departamental N° 3870/2010): 0 (Cero).

**19.3** Modifícase el Artículo D.202 del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el Artículo 2° del Decreto Departamental N° 3974/2017. Sector 2. Maldonado que quedará redactada de la siguiente manera:

**Límites Subzona 2.4.4**

a) Límites: Camino Benito Nardone desde calle sin nombre al sur del Programa de Actuación del Cerro Pelado hasta límite oeste del padrón 22622, límite oeste del padrón 22622, límite oeste del padrón 4, límite sur y oeste del padrón 125, límite oeste y límite norte del padrón 19601, hasta el borde oeste del fraccionamiento Urbanización al Norte, Límite noroeste de padrón 23326, y su proyección hasta el límite norte del padrón 177, límite norte de padrón 177, límite este de padrón 177 desde su límite norte hasta límite norte de padrón 26895, límite norte de padrón 26895, proyección de límite norte de padrón 26895 hasta límite norte de padrón 336, límite este de padrón 336 hasta límite norte de padrón 20983, límite norte de padrón 20983, límite este de padrón 20983 hasta calle Camino Mussio.

Camino Mussio desde Camino de la Paz y la Alegría hasta Cañada de la Cantera, límite oeste de la Cañada de la Cantera desde Camino Mussio hasta límite sur del padrón 344. Límite sur del padrón 344 entre Cañada de la Cantera y Camino del Pantanal. Camino del Pantanal, entre límite sur del padrón 344 y límite norte del padrón 40428, límite norte del padrón 40428, tramo sur- oeste del padrón 19805 hasta el límite sur-este del padrón 20876. Límite sur-este del padrón 28876. Avenida Wilson Ferreira Aldunate entre límite sur-este

padrón 28876 hasta límite este del padrón 29921. Límite este del padrón 29921 entre continuación Avda Wilson Ferreira Aldunate y límite sur del padrón 29921. Límite sur del padrón 29921 hasta Camino Benito Nardone.

**b) Retiros mínimos:** - Frontales 4 m, en los programas de vivienda se admite construcción de pérgola horizontal, liviana y estructuralmente independiente de la construcción hasta en el 50% del frente del predio y que no supere los 3 m de altura:

- Unilateral de 3 m.

- Ocupación de retiro lateral. Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones de hasta 20 m<sup>2</sup>, no pudiendo sobrepasar la altura de 3m.

**c) Alturas máximas:**

-7 m (PB + PA);

-9 m (PB + 2PA) para Bloques Bajos.

**d) Ocupación:**

FOS 50%;

FOS SS 50%;

FOSV 40%;

Para 7 m. de altura: FOT 100%;

Para 9 m. de altura: FOT 150%

**e) Estacionamientos:**

Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m.c. o fracción de locales de otros usos.

**f) Índice de ponderación (Decreto N° 3870/2010): 0 (Cero)**

**g) Normas especiales.**

Aplica sólo en el ámbito de la Revisión Parcial de las Directrices Departamentales 2023.

g1) En proyectos de Industria y/o grandes superficies se deberá presentar plano de drenaje de pluviales que incluya medidas intra-prediales de laminación o amortiguación de los caudales de escorrentía de manera de no impactar significativamente sobre la infraestructura de drenaje público.

g2) En áreas de ribera, zona de bañados y áreas inundables, no se permite la colocación de césped o el cubrimiento del terreno con humus, tierra, balasto o cualquier otro material, limitándose la vegetación de los jardines al tapiz existente o a la plantación de especies características de suelos anegados.

g3) Zona Fragilidad Ecosistémica

a) Subzona Cumbres. Se definen áreas non edificandi según las cotas establecidas:

a1-Para el Cerro Pelado se siguen los criterios definidos por el Programa de Actuación Integrada del Fraccionamiento Cerro Pelado.

a2- Para el Cerro de las Cuevas, por encima de la cota 50 m con respecto al 0 oficial.

a3- Para el Cerro Juncal, encima de la cota 60 m con respecto al 0 oficial.

a4- Para el Cerro del Peñasco, por encima de la cota 40 m al este y por encima de la cota 30 m al oeste con respecto al 0 oficial (Decreto 3933/2015). Superando estas cotas no se podrá edificar.

En los proyectos de urbanización propuestos, en el 10% del área libre a ceder a la Intendencia deberá estar incluidas las cumbres definidas dentro de esta categoría de suelo.

b) Subzona Tutela Hidrobiológica.

b1) Cursos de Cañadas

Para los padrones que atraviesen la Cañada de la Cantera, Cañada Marrero y Cañada Aparicio, en los planos de permisos de construcción se deberá indicar:

a1. La faja de 30 m a cada lado medidos desde el eje medio del cauce

a2. La faja comprendida de bosque o matorral nativo a ambos lados del curso de agua, en casos de existir.

a3. la distancia TR100 (áreas inundables con período de retorno menor a cien años).

Se tomará como faja de tutela hidrobiológica, la banda más amplia de las tres.

Dentro de esta faja no se podrá edificar.

b2) Cursos tributarios a cañadas.

Son los tributarios a las siguientes cañadas: Cañada de la Cantera, Cañada Marrero y Cañada Aparicio.

En los planos de permisos de construcción se deberá indicar:

a1. La faja de 10 m a cada lado medidos desde el eje medio del cauce

a2. la faja comprendida de bosque o matorral nativo a ambos lados del curso de agua, en casos de existir,

a3. la distancia TR100 (áreas inundables con período de retorno menor a cien años)

Se tomará como válida la faja de tutela hidrobiológica cuya distancia supere las demás.

Dentro de esta faja no se podrá edificar.

En ningún caso los padrones con tutelas hidrobiológicas podrán subdividirse

g4) Zona Buffer

Son las zonas comprendidas en una faja de 100 m de ancho tomadas a partir de:

a) desde el Suelo de Fragilidad Ecosistémico (SUF) de **Cumbres**, asociado al Cerro de las Cuevas, Cerro del Peñasco y Cerro del Juncal,

b) desde el Suelo de Fragilidad Ecosistémico (SUF) de **Tutelas Hidrobiológicas**, asociado a la Cañada de la Cantera y Cañada Marrero y sus respectivos afluentes;

c) Los parámetros que regirán serán los siguientes:

c1) El área mínima de padrones dentro de la zona Buffer no podrá ser inferior a 700m<sup>2</sup>.

c2) En zona buffer se podrá construir como máximo una (1) unidad cada 150m<sup>2</sup> de área de terreno.

c3) En conjunto de unidades locativas apareadas se requieren 300 mc de terreno por par.

c4) Para bloques bajos (altura 7 m) se requiere un mínimo de superficie de 600 m<sup>2</sup>.

c5) Se podrán construir unidades locativas aisladas con una separación mínima de 3 m y 5 m de promedio entre unidades o unidades locativas apareadas.

**d) Retiros mínimos:**

-Frontales 4 m

-Unilateral de 3 m.

-Ocupación de retiro lateral. Se podrán ocupar los retiros laterales de la mitad del terreno hacia el fondo con construcciones de hasta 20 m<sup>2</sup> no pudiendo sobrepasar la altura de 3m.

**e) Alturas máximas:**

-7 m (PB + PA)

**f) Ocupación:**

- FOS: 30%,

- FOSS: 0%

-FOSNNP: 60%.

- FOT: 60%.

**g)** En caso que el padrón se encuentre con ambas normativas, aplicará la zona correspondiente a cada sector y a los efectos de los parámetros, se usará el cálculo respectivo a cada zonificación.

**h)** Sólo se permitirá la construcción en aquellos predios incluidos en su totalidad dentro de la Zona Buffer, quedando limitada la construcción a un Área Máxima Edificada de 240m<sup>2</sup> más decks de hasta 60m<sup>2</sup> y por cada 150 metros lineales del curso o cuerpo de agua.

**i) Estacionamientos.** Se exige uno por cada unidad de vivienda u oficina y uno como mínimo cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de locales de otros usos.

**j) Índice de ponderación** (Decreto Departamental N° 3870/2010): 0 (Cero).

**19.4** Modifícase el Artículo 200 del Decreto Departamental N° 3718/1997 (TONE) en la redacción dada por el Decreto Departamental N° 4091/2024. Sector 2. Maldonado, se incluye el siguiente texto:

**Sub zona 2.4.6 Rural**

**Suelo Rural Potencialmente Transformable (SRPT):**

a) Límites: corresponde a los ámbitos de suelo categoría Rural Potencialmente Transformable (SRPT) definidos por los padrones rurales 19039, 166, 18383, 168, 59, 68, 169, 173 y 8241 de la 1era SC.

b) b) Subzona 2.4.6 - Para el Suelo rural incluido en el ámbito del instrumento, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa ambiental nacional, se habilitará:

1. **Dimensión mínima del predio** para nuevas subdivisiones de suelo: 3 hectáreas con frente mínimo de 150 metros .

**2. Retiros mínimos:**

-Frontales: 25 metros a rutas nacionales, 15 metros a camino público y en el resto de los casos 10 metros.

- bilaterales y de fondo: 6 metros.

3. **Altura máxima:**

- 7 metros. Se admite Planta Baja y un (1) Nivel

- 12 metros para galpones condicionado a un estudio de impacto paisajístico.

**4. Ocupación:** - Área máxima edificable (AME) 1.000 m<sup>2</sup> para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m<sup>2</sup> para los usos complementarios y/o vivienda, ambos computados en planta baja.

-Área máxima impermeabilizable = 3.000 m<sup>2</sup> excluyendo la caminería.

**5. Unidad locativa por predio 2 y caseros**

c) En el caso de transformación del suelo, por aprobación de un Programa de Actuación Integrada Abreviado en Suelo Rural con atributo de Potencialmente Transformable, se establecen como orientación los parámetros dispuestos en el artículo 19.3 correspondiente a Subzona 2.4.4.

**19.5 Suelo Rural Natural:** se encuentra categorizado como Suelo Rural Natural al sector que conforma la tutela hidrobiológica de los cursos de Cañada Marrero y sus tributarios.

a) Subzona Tutela Hidrobiológica.

a1) Curso de Cañada Marrero y cañada de la Cantera

Para los padrones que atraviesen las cañadas Marrero y de la Cantera, en los planos de permisos de construcción se deberá indicar:

.La faja de 30 m a cada lado medidos desde el eje medio del cauce

-La faja comprendida de bosque o matorral nativo a ambos lados del curso de agua, en casos de existir.

-la distancia TR100 (áreas inundables con período de retorno menor a cien años).

Se tomará como faja de tutela hidrobiológica, la banda más amplia de las tres, dentro de esta faja no se podrá edificar.

a2) Cursos tributarios a Cañada Marrero y Cañada de la Cantera

Son los tributarios a la Cañada Marrero y Cañada de la Cantera.-

En los planos de permisos de construcción se deberá indicar:

-.La faja de 10 m a cada lado medidos desde el eje medio del cauce

- la faja comprendida de bosque o matorral nativo a ambos lados del curso de agua, en casos de existir,

- la distancia TR100 (áreas inundables con período de retorno menor a cien años).

Se tomará como válida la faja de tutela hidrobiológica cuya distancia supere las demás, dentro de esta faja no se podrá edificar.

En ningún caso los padrones totalmente incluidos en suelo de tutelas hidrobiológicas podrán subdividirse.

**19.6 Suelo suburbano de Actividades de Bienes y Servicios:** se aplica lo indicado para el Subzona de Servicios y Logística (SSI) PAI Delilmark -Decreto 3933-2012.

**Artículo 20. Retorno por Mayor Valor** establecido en los Decretos 3870/10 y 4036/21 (Art 98 a 100). Índice de ponderación: Cero en el ámbito de actuación del presente instrumento de actuación.

**Artículo 21. Derecho de preferencia,** el Gobierno Departamental tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en el ámbito de actuación del presente instrumento de actuación, según lo establecido en el Art 66 de la Ley 18308.

**Artículo 22. Determinaciones no sustanciales.** De acuerdo a lo previsto por el Art. 29 de la Ley 18.308, en cualquier momento de la vigencia de estas directrices, los aspectos de carácter no sustancial podrán modificarse o regularse por Decreto de la Junta Departamental, sin perjuicio de la facultad del Ejecutivo Departamental para dictar toda reglamentación que resulte necesaria para la aplicación del presente instrumento. Declárese como determinaciones no sustanciales:

1) Las modificaciones en el texto o cartografía para su correcta aplicación o derivados de la dinámica de movilidad de fraccionamientos o fusiones durante el proceso de elaboración del presente instrumento.

2) Ajuste en la delimitación de categorías y subcategorías de suelo con objetivos de clarificar límites.

3) Ajustes por modificación de áreas inundables, en texto y/o cartografías derivadas de la aplicación del Mapa de Riesgo.

**Artículo 23. Etapabilidad y monitoreo.**

La Intendencia de Maldonado velará por la apertura y transformación reglada del actual Suelo Rural Potencialmente Transformable (SRPT) de la presente revisión en las cercanías de la ciudad de Maldonado.

Al respecto, en cuanto se alcance una superficie mayor a un 30% y a un 60% de transformación del actual Suelo Rural Potencialmente Transformable (SRPT) de la presente revisión, previo a otorgar nuevas autorizaciones de fraccionamientos de suelo, se procederá a un Estudio Ambiental de toda esta área en revisión, identificándose el cumplimiento de los objetivos ambientales y las eventuales afectaciones ambientales negativas que se pudiesen haber producido.

En caso de haberse cumplido con tales objetivos, y de no identificarse afectaciones ambientales negativas de significación, se procederá a continuar con la aplicación de la presente norma.

En caso contrario, se pospondrán las autorizaciones de nuevas transformaciones de suelo hasta que se proceda a una revisión de este instrumento de ordenamiento territorial, en concordancia con los procedimientos establecidos en la ley 18308.

Siga a la Intendencia a sus efectos.

*Alexandro Infante*  
*Presidente*

*Susana Hualde*  
*Secretaria General*