

Avance Proyecto de Decreto

Plan Local Directrices Territoriales para la Microrregión de Costa de Oro

ÍNDICE

TITULO I

Disposiciones Generales

- Artículo 1.** Aprobación y declaración de interés departamental
- Artículo 2.** Ámbito de Aplicación
- Artículo 3.** Contenidos del Plan.
- Artículo 4.** Obligatoriedad
- Artículo 5.** Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial.
- Artículo 6.** Principios Rectores del Plan Costa de Oro
- Artículo 7.** Propuesta Territorial.
- Artículo 8.** Interpretación.

TITULO II

Ideas Fuerza y Modelo Territorial

- Artículo 9.** Ideas Fuerza
- Artículo 10.** Modelo Territorial

Capítulo I

Elementos determinantes de las Ideas Fuerza y el Modelo territorial.

- Artículo 11.** Directrices microrregionales.
- Artículo 12.** Sistemas Territoriales.
- Artículo 13.** Sistema de Asentamientos urbanos.
- Artículo 14.** Sistemas de Centralidades
- Artículo 15.** Sistema de Infraestructura y Servicios.
- Artículo 16.** Sistema de valores ecosistémicos/ paisajísticos/ patrimoniales.
- Artículo 17.** Sistema Productivo I Turístico.
- Artículo 18.** Sistema de Espacios verdes
- Artículo 19.** Sistema Institucional

Capítulo II

Categorización de suelo

Sección I

Disposiciones generales

- Artículo 20.** Categorías y subcategorías de suelo.

Sección II

Régimen de las categorías de suelo

- Artículo 21.** Suelo categoría Urbana.
- Artículo 22.** Suelo categoría Suburbana.
- Artículo 23.** Suelo categoría Rural.
- Artículo 24.** Atributo de potencialmente transformable.
- Artículo 25.** Inmuebles afectados por más de una categoría.
- Artículo 26.** Situación de fraccionamiento y/o fusiones.

Capítulo III

Zonificación

- Artículo 27.** Propósito y alcance.
- Artículo 28.** Unidades territoriales

Capítulo VI Uso y Ocupación de suelo

Sección I Parámetros urbanísticos. Normativa específica en zonas definidas.

- Artículo 29.** Identificación de Zonas de ordenamiento con Normativa Específica.
- Artículo 30.** Zona Genérica (ZG)
- Artículo 31.** Zona de Recuperación ambiental (ZRA).
- Artículo 32.** Zona de Consevación y valorización ambiental (ZCVA)
- Artículo 33.** Corredores paisajísticos (CP)
- Artículo 34.** Area de renovación urbana (ARU)

Sección II Usos de suelo

- Artículo 35.** Generalidades.
- Artículo 36.** Vivienda Colectiva.
- Artículo 37.** Uso Comercial a Cielo Abierto.
- Artículo 38.** Reglamentación de instalaciones complementarias al uso de la edificación (piscinas, churrasqueras, nichos de bombas,etc).
- Artículo 39.** Reglamentos para piscinas

Sección III Amanzanamientos y Fraccionamientos

- Artículo 40.** Requisito de aprobación.
- Artículo 41.** Recepción de solicitudes.
- Artículo 42.** Proyecto de trazado de nuevas calles.
- Artículo 43.** Aprobación.
- Artículo 44.** Trazado de calles y amanzanamientos.
- Artículo 45.** Longitud de las manzanas.
- Artículo 46.** Espacios libres.
- Artículo 47.** Presentación.
- Artículo 48.** Ancho mínimo reglamentario de calles y caminos
- Artículo 49.** Tolerancias.
- Artículo 50.** Suspensión de fraccionamiento.
- Artículo 51.** Fuera de Ordenamiento.

Capítulo VII Paisaje y Patrimonio

- Artículo 52.** Recursos Naturales
- Artículo 53.** Zona Costera
- Artículo 54.** Extracción de arena en suelo firme.
- Artículo 55.** Patrimonio vegetal
- Artículo 56.** Patrimonio cultural
- Artículo 57.** Figuras de protección
- Artículo 58.** Listado básico patrimonial de la microrregión de Costa de Oro
- Artículo 59.** Actuaciones sobre bienes patrimoniales
- Artículo 60.** Proyecto de acondicionamiento Paisajístico.

TÍTULO III Ordenación y gestión

Capítulo I Actuación y control territorial

- Artículo 61.** Dirección de la actividad urbanística.
- Artículo 62.-** Impuesto progresivo al baldío y a la edificación inapropiada.
- Artículo 63.-** Ejecución de la planificación: equidistribución y deberes legales.
- Artículo 64.-** Recuperación de valorizaciones.

Artículo 65.- Mayores aprovechamientos por edificabilidad.

Capítulo II Instrumentos de planificación

Artículo 66. Catálogo Patrimonial de la Microrregión.

Artículo 67.- Planes Parciales.

Artículo 68.- Planes sectoriales

Artículo 69.- Planes Interdepartamentales.

Artículo 70. Programas de Actuación Integrada.

Capítulo III Instrumentos de Gestión.

Artículo 71. Proyectos de detalle.

Artículo 72. - Contrato- Plan

Artículo 73. - Concesión de Obra Pública.

Artículo 74. - Expropiación.

Artículo 75. - Derecho de Preferencia.

Artículo 76. - Sistema de Cautelas Urbanísticas o Derechos de Transferencia:

Artículo 77. – Fideicomiso.

Artículo 78. – Convenios de cogestión.

Artículo 79. – Atributo de especial atención

Capítulo IV Seguimiento y control

Artículo 80. Oficina del Plan .

Artículo 81. Sistema de Indicadores.

TITULO IV Programas y Proyectos

Artículo 82. Descripción de Programas y Proyectos.

Artículo 83. Listado de Programas y Proyectos.

TITULO V Disposiciones finales

Artículo 84.-Vigencia.

Artículo 85. Determinaciones no sustanciales.

Artículo 86 Efectos de entrada en vigor del instrumento

Artículo 87. Ajustes a la normativa departamental.

Artículo 88. Anexos.

TITULO I Disposiciones Generales

Artículo 1.- Aprobación y declaración de interés departamental.

Se dispone la aprobación como Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible previsto en el Artículo 17 de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008, del “**Plan Local Directrices Territoriales para la Microrregión de Costa de Oro**” (en adelante Plan Costa de Oro), contenido en este Decreto, su cartografía de referencia compuesta por las Láminas **D1 a D10 y O1 a O9**, así como su fundamentación expuesta en las Memorias de Información, de Ordenación, Gestión y Seguimiento, de Participación y el Informe Ambiental Estratégico, todo lo cual forma parte del presente.

Se declaran de Interés Departamental los contenidos del referido Plan, así como las actividades de ordenamiento y planificación del territorio, de protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural que se desarrollen en su ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación del presente instrumento se encuentra delimitado de a siguiente manera:

Al Norte: Cañada Pantanosa desde gajo que cruza continuación de Ruta 82 hasta Ruta 8 vieja (en su antiguo trazado), por esta hacia el Este hasta Ruta 11; Ruta 11 hacia el norte hasta Camino al Paso Villar. Camino al Paso Villar (desde el Arroyo Pando al Arroyo Solís Chico), desde Ruta 11 hasta Arroyo Solís Chico, en el Paso Villar. Camino a Minas, hacia el Este, desde Paso Villar en el Arroyo Solís Chico hasta Ruta N° 80; Camino Pajas Blancas y su continuación, hacia el Este, desde Ruta N 80 hasta Camino a Paso de Arbelo; Camino a Paso de Arbelo, hacia el Este, hasta Paso de Arbelo, en el Arroyo Solís Grande.

Se agregan los predios rurales al norte de Ruta 8, pertenecientes al ámbito de cuenca de Laguna del Cisne n° 6292, 6423, 6603, 6604, 6606, 6626, 6786, 10527, 13427, 13428, 17738, 21514, 38248, 38265, 39358, 39359, 39651, 50124, 56863, 57078, 57196, 57759, 57761, 59311, 59313, 59569, 59570, 59571, 70144, 70146, 70510, 71268, 71269.¹

Al Este: Arroyo Solís Grande, aguas abajo, desde el Paso Arbelo hasta el Río de la Plata.

Al Sur: Río de la Plata, desde Arroyo Solís Grande hasta Arroyo Pando. Límite exterior de las primeras 7 millas de plataforma marítima contenida dentro de los límites de la microrregión.

Al Oeste: Arroyo Pando, desde el Río de la Plata hasta Cañada Pantanosa y por ésta al Norte, hasta gajo que cruza continuación de Ruta 82.

Artículo 3.- Contenidos del Plan.

El presente Plan fija la estrategia para la transformación del territorio de la Microrregión 4, basada en la definición de un marco de actuación general y uno más específico de carácter prioritario, que refiere a porciones territoriales particularmente demarcadas.

Se establecen las políticas generales a aplicar en todo el territorio de la Microrregión 4 a través de la definición de un modelo territorial a lograr, con visión a corto mediano y largo plazo; definición de instrumentos derivados del presente plan, así como también herramientas de gestión y normativa específica que faciliten la instrumentación de los mismos.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

El Plan Costa de Oro se considera uno de los instrumentos definidos por el Artículo 14 de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008, por lo que, toda actividad dentro de su ámbito geográfico con incidencia territorial en los términos definidos en el mismo, debe coordinarse y estar acorde a las disposiciones del presente Decreto Departamental.

La Intendencia de Canelones, los Municipios, las entidades públicas, los actores privados, los propietarios de bienes inmuebles y en general los habitantes del territorio definido, deberán adecuar sus acciones sobre el suelo a las previsiones del Plan Costa de Oro en concordancia con las disposiciones previstas en otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial con incidencia en el área.

Declárese la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones vinculantes del presente Decreto, habilitándose a la policía territorial a ejercer los medios de ejecución forzosa previstos en la ley

¹Hasta tanto se apruebe el Plan local de la Microrregión 6 y 8 – en proceso de elaboración.

frente a los incumplimientos.

Artículo 5.- Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial.

El Plan Costa de Oro, se enmarca en los procesos establecidos en la ley N°18.308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decretos de la Junta Departamental de Canelones N° 20 del 7 de junio de 2011, y sus modificativos N°32 del 21 de noviembre de 2011, y N° 73 del 10 febrero de 2014, No. 91 del 11 de mayo de 2015 y No. 92 del 19 de mayo de 2015, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 26 del 18 de agosto de 2011, y mantiene concordancia con el Plan Estratégico Canario.

Todas las actividades derivadas del presente Instrumento deberán realizarse en forma coordinada con los organismos nacionales que aborden la política territorial, económica y ambiental.

Artículo 6.- Principios Rectores del Plan Costa de Oro.

Son principios rectores del Plan Costa de Oro los establecidos en el Artículo 5 de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008.

Artículo 7.- Propuesta Territorial. El Plan Costa de Oro se define y desarrolla a través de:

- a) Ideas Fuerza y Modelo territorial mediante:
 - _Las directrices y principales líneas estratégicas para la microrregión de Costa de Oro,
 - _Los Sistemas territoriales,
 - _La Categorización de suelo,
 - _Los Usos de suelo y Zonificación.
- b) Normativa específica por ámbitos y/o temas singulares.
- c) Planificación derivada de ordenación y gestión territorial previstas;
- d) Programas y proyectos para el desarrollo y ejecución del Plan

Artículo 8.- Interpretación.

Los contenidos mandatorios del Plan se expresan en el texto del presente Decreto, el cual es complementado en su definiciones e indicaciones por la Memoria de Ordenación, Gestión y Seguimiento. Las láminas que componen el Anexo se consideran parte del mismo, siendo sus determinaciones vinculantes a todos los efectos. En caso de duda o contradicción, la referencia explícita en las Láminas prima sobre los textos.

A los efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación y contenidos de las Memorias de Información, de Ordenación Gestión y Seguimiento, y de Participación, así como el Informe Ambiental Estratégico.

La Interpretación auténtica del Plan Costa de Oro será realizada por la Junta Departamental de Canelones, no obstante lo cual, las cuestiones técnicas relacionadas con el presente Plan, serán resueltas por la Intendencia Departamental con el asesoramiento de la Secretaria de Planificación, y el de sus servicios técnicos competentes.

Las referencias en el texto del presente Decreto a las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 20 del 7 de junio de 2011, y sus modificativos N° 32 del 21 de noviembre de 2011, N° 73 del 10 febrero de 2014, No. 91 del 11 de mayo de 2015 y No. 92 del 19 de mayo de 2015, se efectúan bajo la mención "Directrices Departamentales".

TITULO II Ideas Fuerza y Modelo Territorial

Artículo 9.- Ideas fuerza.

El modelo Territorial Propuesto se define a través de los Principios de Ordenación Territorial, los cuales proporcionan el telón de fondo para el modo de ocupar el territorio, de sus vínculos, y del desarrollo en pos de la cohesión Socio-territorial.

Estos elementos se reflejan en la definición de cuatro Ideas Fuerza:

a_Costa de Oro- Costa Parque. Afirmar el perfil particular de la microrregión, definiéndola como

PARQUE COSTERO CANARIO con trascendencia Metropolitana.

b_Costa de Oro- Patrimonio Canario. Promover la identidad de la región, a partir de sus valores histórico patrimoniales, sus paisajes y valores culturales.

c_Costa de Oro- Comarca de Oportunidades. Fortalecer y desarrollar los elementos que otorgan competitividad y sostenibilidad para el desarrollo local.

d_Costa de Oro- Territorio Inclusivo. Mitigar desigualdades, favorecer la accesibilidad, fortalecer la participación, combatir la fragmentación: Construir en común, asumiendo la multiescalaridad como estrategia.

Artículo 10. Modelo Territorial El modelo territorial adoptado, con perspectiva al 2040, sintetiza la multiescalaridad de la pieza, así como la puesta en valor de su particular interdependencia de un ordenamiento de zonas en bandas yuxtapuestas, donde se reconocen y reconocerán la diversidad y mixturas de las áreas.

El modelo, toma las dos bandas que constituyen las plataformas de un sistema costero: la plataforma marítima y la plataforma continental y sus interacciones. Se introducen elementos de cohesión (macrozonas), atravesamientos, sistema de centralidades y reconoce los espacios de oportunidad.

Enfatiza las principales tensiones que atienden a los sistemas e infraestructuras que se mantienen y se proyectan, así como la identificación de algunas actuaciones relevantes a efectos de la generación de sinergias en el proceso de intervención.

Pretende materializar las cuatro ideas fuerza entendiendo y atendiendo la Costa de Oro, como un parque calificado, con una fuerte estrategia de puesta en valor de su patrimonio histórico, natural y cultural, con una visión inclusiva de la diversidad de usos que contribuyen a esta imagen objetivo de la Costa Canaria.

El modelo asume el posicionamiento estratégico de éste territorio y contribuye a la integración de la costa Canaria en su conjunto, entendiéndola en toda su longitud como una unidad territorial capaz de dar respuesta a los diversos modos de ocupación, así como parte de una costa uruguaya de alto valor ecosistémico, natural y patrimonial.

Este modelo tiende a consolidar a consolidar territorios Inteligentes: alcanzar una gestión eficiente en todas las áreas (urbanismo, infraestructuras, transporte, servicios, educación, sanidad, seguridad pública, energía, etc), satisfaciendo a la vez las necesidades de la ciudad en si misma y de sus ciudadanos; en consonancia con los principios de Desarrollo Sostenible

Capítulo I

Elementos determinantes de las Ideas fuerza y modelo territorial.

Artículo 11. DIRECTRICES microrregionales. Las directrices operan como grandes pautas rectoras de las idea fuerza, con valor orientador y aplicación "obligatoria"; desarrollándose las mismas en siete puntos que surgen del modelo territorial propuesto:

11.1 Directriz 1: Promoción y puesta en valor del paisaje antropizado y natural, así como sus recursos naturales tendiendo a un desarrollo integral y sustentable.

En este sentido se entiende necesario avanzar en:

- Preservación, recuperación y puesta en valor de la faja costera como principal patrimonio identitario.
- Preservar los ecosistemas naturales relevantes, tanto por su valor ecosistémico como paisajístico. Promover la creación de un inventario de ecosistemas naturales relevantes.
- Promover la gestión sustentable de las áreas protegidas ya ingresadas al SDAPA y a ingresar en el futuro.
- Puesta en valor del Bosque balneario, nativo y ribereño como patrimonio paisajístico de la costa canaria.

11.2 Directriz 2: Revertir los procesos de segregación Socio territorial.

- Equilibrar en el territorio la dotación de infraestructura y equipamiento.
- Promover el Fortalecimiento progresivo de las unidades barriales y balnearias con infraestructura ambientales, equipamiento urbano y espacio público calificado
- Puesta en valor del Stock habitacional, y desarrollo de políticas habitacionales congruentes con la identidad local.

11.3 Directriz 3: Promover la dotación la Costa de Oro con la infraestructura, servicios y equipamientos en mejora de la calidad del habitat y el fortalecimiento del desarrollo Local.

- Atender el Saneamiento a través de diversas soluciones de manera acorde a la diversidad de la realidad territorial y social.
- Asegurar el acceso de la población a la red de agua potable en los centros poblados y mejorar el sistema de pozos de extracción de aguas subterránea, procurando su concentración en pro de la preservación del acuífero.
- Fomentar un sistema de Espacios Públicos de calidad, como espacios democráticos y de consolidación de ciudadanía.
- Dotación de infraestructura capaz de mitigar los efectos del cambio climático y minimizar los riesgos socio-ambientales
- Mejorar la dotación de equipamientos educativos acorde a las densidades de población existentes y previstas.
- Promover la incorporación de equipamiento generador de Sinergias en el desarrollo de la Costa de Oro como Parque Turístico- productivo.
- Promover el uso de energías alternativas y la instalación de fuentes generadoras de escala.

11.4 Directriz 4: Proteger el suelo como matriz productiva.

- Desalentar el crecimiento de la mancha urbana, a través de la incorporación de herramientas que tienda la consolidación de la cartera de suelo urbano y suburbano ya fraccionado y con servicios.
- Contener la apertura de nuevos fraccionamientos de naturaleza urbana, que no contribuyan al desarrollo de las previsiones establecidas en el Plan.
- Recuperar suelo de vocación productiva hoy a la espera de la expansión de la mancha urbana en situación de abandono o subutilizado, ocasionado por fraccionamientos históricos no consolidados.
- Asumir los territorios intersticiales verdes, sobre la costa como territorios estratégicos de oportunidad.
- Propender a la gestión de la ruralidad como soporte agro productivo sostenible capaz de articular con una producción Turística rural y de recreación en tanto no modifique sus paisaje rural.

11.5 Directriz 5: Potenciar la policentralidad y su complementariedad.

Afirmar la incipiente poli-centralidad regional y local, tanto puntual como extendida, de la Costa de Oro. Afirmando las siguientes centralidades regionales y locales de muy diverso carácter:

- Atlántida, principal centralidad urbana turística de la Costa de Oro.
- Salinas, como principal localidad de importante población permanente.
- La Floresta, como principal centralidad cultural entre los Arroyos Solís Chico y Grande.

- San Luis, como una centralidad emergente al Este de la Costa de Oro.
- Soca, principal enclave urbano localizado en el paisaje rural de la Costa de Oro.

Esto se expresará en regulaciones específicas como en obras público - privada de calidad que afirmen tales centralidades de acuerdo a las definiciones que ese establezcan en el presente instrumento y otros derivados o pertenecientes al sistema de Instrumentos Canarios

11.6 Directriz 6: Desarrollo de la conectividad y accesibilidad a la Costa de Oro y dentro de ella.

En este sentido se entiende pertinente :

- Avanzar en la coordinación inter-institucional en relación a la promoción de un sistema de Puertos con fines turísticos, recreativos y pesqueros.
- Promover un servicio del transporte colectivo acorde tanto a su rol metropolitano como turístico, tanto en el sector norte de la Ruta Interbalnearia como los del Sur y transversalidad.
- Promover un posible rol de conector, que el Tren podría alcanzar.
- Asegurar la conectividad interna de la costa de Oro, entendiendo la ruta Interbalnearia como principal vía de alta velocidad y conector este-Oeste a nivel Nacional.
- Asumir una estructura territorial que asegure la accesibilidad y la no fragmentación socio-territorial de los territorios; promoviendo modelos de desarrollo urbano acorde a las previsiones y capacidad de carga de los territorios.

11.7 Directriz 7: puesta en valor y protección del Patrimonio Cultural.

Considerando el patrimonio cultural como los bienes materiales, el paisaje cultural, el patrimonio cultural inmaterial y el patrimonio cultural arqueológico, se prevé:

- la elaboración de instrumentos tales como catálogos e inventarios como herramienta para puesta en valor del Patrimonio cultural y la definición de líneas de gestión.
- Distinguir los diferentes sistemas patrimoniales que se identifican el territorio y la sinergia entre ellos. Atlántida y La Floresta con su arquitectura de vivienda de temporada en sus diferentes épocas. Sistemas turístico-patrimoniales de Arquitectura religiosa. (Estación Atlántida-Estación La Floresta-Soca).
- Conformación de un Sistema de Parques y Espacios Públicos.
- Identificación de sitios de valor arqueológico terrestres y subacuáticos; creación de protocolos y planes de manejo.

11.8 Directriz 8: Propender a un modelo turístico sostenible, económica, ambiental y socio-culturalmente.

- Promover el desarrollo de herramientas de apoyo y orientación para los distintos tipos de turismo (costero, patrimonial, rural) en la microrregión; y fomenta el turismo como actividad recreativa, formativa e integradora, conviviendo de manera armoniosa.
- Mitigar los posibles impactos producto del desarrollo turístico, consolidando un sistema turístico competitivo, innovador, que priorice los ecosistemas relevantes .
- Promover la creación de un Plan Turístico – territorial, que considere y valore el turismo canario, con un modelo sostenible económica, ambiental y socio culturalmente, aunando el esfuerzo y coordinación de todos los actores involucrados.

Artículo 12 _Sistemas Territoriales.

Los sistemas territoriales que conforman el modelo de Costa de Oro son:

1. Sistema de Asentamientos urbanos.
2. Sistemas de Centralidades.
3. Sistema de Infraestructura y Servicios.
 - Conectividades terrestres y marítimas: Sistema Vial, Sistema de transporte terrestre, Sistema marítimo.
 - Saneamiento, drenaje pluvial y abastecimiento de agua potable.
4. Sistema de valores ecosistémicos/ paisajísticos/ patrimoniales.
5. Sistema Productivo I Turístico.
6. Sistema de Espacios verdes.
7. Sistema Institucional .

Artículo 13_ Sistema de Asentamientos urbanos. ²

| **13.1 Macro-zonas.** Refieren a una definición primaria de ámbitos del territorio, donde se considera similitudes en función de los atributos geográficos– ambientales, históricos - urbanísticos, y de ocupación - uso del suelo.

Cada macrozona tiene sus propios atributos, considerando la distribución espacial de los asentamientos urbanos, su organización de acuerdo con el tamaño de las localidades, y el nivel de integración que determinan la forma que el territorio adopta. En este sentido a efectos de abordar las distintas lógicas territoriales de ocupación, y previsiones en materia de servicios e infraestructuras se prevé atender la diversidad de conflictos y potenciar los atributos particulares.

13.1.1 Macro-zona 1 . Neptunia I Pinamar I Pine Park I Salinas I Marindia I Fortín de Santa Rosa.

_potenciar su perfil singular residencial, así como su relación con la metrópolis en materia de transporte y el fortalecimiento de infraestructuras capaz de dar respuesta a su condición.

_consolidación del uso del suelo como habitacional y comercial en zonas reguladas, así como la dotación de infraestructuras correspondientes a la escala de la región a los efectos de la mejora calidad de vida de los habitantes.

13.1.2 Macro-zona 2 . Villa Argentina I Atlántida I Estación Atlántida I Las toscas I Parque del Plata, La Floresta, Las Vegas, Costa Azul.

_dotar de espacios públicos calificados y espacios que permitan albergar arquitecturas efímeras transitorias.

_poner en valor el paisaje generado por las ramblas existentes, con intervenciones específicas.

_promover la consolidación de las áreas centrales como barrio jardín.

13.1.3 Macro-zona 3. Bello Horizonte hasta Jaureguiberry.

_preservar el paisaje agreste, así como la puesta en valor del paisaje natural.

_promover desarrollos de bajo impacto en predios de mediano y gran porte para el uso de unidades turísticas, en todos los casos manteniendo la adecuada conservación del paisaje.

_Atender las condiciones de infraestructuras y servicios del balneario San Luis como centralidad local, con capacidad para el desarrollo de nuevos emprendimientos que pongan el valor el turismo de la zona.

_Atender la relocalización de los asentamientos humanos en condiciones de vulnerabilidad habitacional frente al cambio climático.

13.1.4 Macro-zona 4. Soca I Estación Floresta I Capilla Cella I Piedras de Afilar.

²VER ANEXO: LÁMINA O2_Sistema de asentamientos urbanos

_Promoción del desarrollo local. Promoviendo los usos del suelo para viviendas vinculadas a los productores, galpones, depósitos de materia prima, caballerizas, emprendimientos turísticos rurales, instalaciones deportivas ecuestres, emprendimientos de tipo recreativos de que no comprometan la naturaleza de suelo rural, etc.

_puesta en valor de la matriz productiva complementándola con actividades de tipo eco - turísticas o actividades vinculadas al suelo rural como emprendimientos que prioricen la captación de energías eólicas, generación de energías renovables.

_Considerar de interés departamental las instalaciones turísticas de grandes extensiones de campo que no modifiquen el paisaje natural y permitan un desarrollo armónico con los demás usos del suelo previsto para el mismo ámbito.

13.2- Enclaves suburbanos: Son organizaciones urbanas compactas de diverso tamaño, que se localizan o posan dentro de un amplio vacío rural.

Se prevé para las mismas reconocer lo existente, no promoviendo la expansión de los mismos tendiendo al completamiento de la trama. Manteniendo una baja densidad y la mejora en los servicios e infraestructuras.

Se propone en todos los casos un fortalecimiento de dichas localidades promoviendo emprendimientos turísticos de importante relevancia.

13.2.1 Son enclaves suburbanos las localidades de: Estación Floresta, Capilla Cella, Piedras de Afilar, La Montañesa.

Artículo 14_ Sistemas de Centralidades³

14.1- Descripción Centralidades.

Son espacios multifuncionales, con un rol definido, en donde se producen intensos intercambios colectivos, y donde se evidencia:

1. Alta concentración de servicios y actividades de diferentes escalas que determinan su grado de atracción de personas;
2. Buena accesibilidad interna, y desde el resto de la ciudad;
3. El reconocimiento de la comunidad como el centro de la zona a la que pertenecen, siendo un punto de referencia y de expresión simbólica de las condiciones de vida de sus habitantes.

Se definen centralidades con diferentes escalas, que se diferencian tanto por el uso predominante como por las características de las edificaciones y de los espacios abiertos que la conforman. La jerarquía de una centralidad puede variar en el tiempo, ya que las centralidades son espacios dinámicos, cuyas características y función en un sistema se modifican con el desarrollo urbano, económico y social de la ciudad.

Se clasifican en regionales, locales, balnearia y sectoriales.

14.2- Centralidad regional.

Cumple un rol a escala metropolitana y regional. Atraen población y es centro de trabajo y de servicios del área metropolitana.

Equipamiento: Nodo de transporte, sedes de la administración pública local y nacional, centros culturales, espacios públicos emblemáticos, centros educativos, diversidad de actividades privadas relacionadas al esparcimiento (restaurantes, cafés, cines, etc.) y servicios financieros y comerciales.

Tendrá condición de Centralidad regional el centro de Atlántida.

14.3- Centralidad Local.

Cumple un rol a escala de la microrregión. Atraen mayoritariamente población de la misma localidad y, en menor medida, de otras localidades.

Equipamiento: Estaciones de transferencia de transporte, sedes de Administraciones Locales, servicios estatales, espacios públicos, centros deportivos, centros comerciales mayoristas, financieros y empresariales, centros educativos, otros.

³VER ANEXO: LÁMINA O3_Sistema de centralidades

Tendrá condición de Centralidad Local, los centros de Salinas, La Floresta, San Luis, Soca.

14.4- Centralidad Balnearia

Son centralidades de pequeña escala, con rol de servicio y recreación, localizadas en la trama urbanizada que satisfacen el quehacer diario de los residentes y la estadía del turista.

Se prevé para su equipamiento: Espacio público, pequeños y medianos comercios, servicios complementarios al turismo, puede tener centros médicos de pequeña escala, entre otros.

Tendrán condición de Centralidad Balnearia, las zonas más destacadas – indicadas en Lámina O3_Sistema de centralidades, de los balnearios de Neptunia, Pinamar, Costa Azul, San Luis, Araminda, Cuchilla Alta, Parque del Plata,

14.5- Centralidad Sectorial.

Son centralidades que concentran algún tipo de actividad especializada que puede ser articulada con otras centralidades de diferentes características, pudiendo concentrar actividades culturales y feriales, deportivas, educativas, actividades industriales de pequeña escala y/o comercios al por menor, etc.

Tendrá condición de Centralidad Sectorial:

_Cultural: Estación Atlántida, La Floresta.

_Deportiva: Parque Guarani

Artículo 15_Sistema de Infraestructura y Servicios.

15.1_Conectividades terrestres y marítimas ⁴

15.1.1 Sistema Vial.

El sistema vial propuesto se constituye a efectos de definir una estructura primaria básica, que actúa como soporte funcional de la región, y una estructura secundaria, que garantiza la funcionalidad de la Costa de Oro.

Se define para el sistema vial de esta microrregión:

_asegurar un sistema de conectividades efectivo, que contemple al peatón y todos los medios de transporte que por allí transiten.

_reforzar el carácter de corredor principal de la Ruta Interbalnearia, y su carácter de ruta paisajística, con visuales panorámicas destacadas, en algunos tramos de la misma.

_Mejorar la conectividad Norte-Sur mediante atravesamientos propicios de la Ruta Interbalnearia.

_asegurar una conectividad Oeste-Este -sobre el lado sur de la Ruta interbalnearia-, para generar un atravesamiento ameno de todos los balnearios.

_generar corredores verdes en los balnearios para re - fortalecer el carácter de costa parque.

El sistema vial se conforma por:

_Una estructura primaria de conectores principales que vinculan a nivel nacional, regional y local la microrregión, nodos que mejoren la conexión transversal Norte -Sur y distribución de tránsito y peatones – generando cruces peatonales y vehiculares-, y corredores complementarios que conectan a nivel regional y local de menor escala;

_Una estructura secundaria de conectores internos a escala microrregional mas de uso interno tanto en el área rural como de balnearios.

Son Estructura primaria:

_Los corredores principales serán:

- Ruta Interbalnearia,
- Rutas 11,

⁴VER ANEXO: LÁMINA O4_Sistema de conectividades

- Ruta 8,
- Ruta 9.
- Ruta 34 -entre Ruta 87 y RI

_Nodos principales para conexión transversal Norte – Sur serán:

- Nodo RI y Av de los Pinos / Neptunia
- Nodo RI y Ruta 87 – Av-Julieta / Salinas
- Nodo RI y Ruta 11 – José Artigas
- Nodo RI y Av Argentina / Parque del Plata
- Nodo RI y Ruta 35 – Av Artigas
- Nodo RI y Ruta 70 – Av Artigas

_Los corredores complementarios serán:

- La conexión al sur de RI que integra a todos los balnearios Oeste – Este. Se incluye tramos existentes y proyectados.⁵
- Ruta 34 -entre Ruta 8 y Ruta 87
- Ruta 87
- Ruta 35- entre Ruta 8 y RI
- Ruta 70
- Calles que reciben tránsito de transporte público
- Ruta 8 vieja
- Corredores verdes: vías dobles o de gran extensión para re - fortalecer el carácter de costa parque. Serán estos:

Av Julieta – Salinas.

Av Artigas y Calle 11 – Atlántida.

Mons. J. Orzalt – Estación Atlántida.

Rambla Costanera Artigas/ Pasaje Tito Rossi - Parque del Plata.

Av Artigas y Mackinon – La Floresta.

Av Central – Guazuvirá.

Av Artigas y Pons – Cuchilla Alta.

- Conexión secundaria mediante calle paralela a la RI

Son Estructura secundaria:

_principal:

- Calles principales de los balnearios,
- Calles que reciben tránsito de transporte público
- Corredores verdes: Av Washington, Av Rodó (Salinas), Mario Ferreira, Rambla Tomas Berreta (Atlántida), Ibirapitá (Estación Atlantida), Jose Enrique Rodó, Rambla costanera -entre calle 11 y 21 (Parque del Plata), Rambla Costanera Arroyo Solis chico (La Floresta), Av Central (Guazuvirá), Av Brasil (Los Titanes, La Tuna), Av Ing. Trucco (Santa Lucia del Este), Av Bro. Argentino (Balneario Argentino), Rond Point (Jaureguiberry).
- Camino Sosa Diaz
- Camino Al Fortín
- Camino Parque del Plata
- Ruta 103
- Ruta 80

_complementaria:

- Conectores internos
- Caminos rurales

15.1.2 Sistema de Movilidad

_Optimizar la circulación y mayor seguridad en el área, promoviendo la **Ruta Interbalnearia** como ruta de

⁵VER ANEXO: LÁMINA O4_Sistema de conectividades

carácter de autopista, con tres carriles rápidos y dos vías de servicio a los costados que sirvan para el tráfico mediano o lento.

De esta manera aseguramos el turismo por carriles de autopista y el tráfico local o regional por las vías auxiliares.

_Definir un carril exclusivo para buses con paradas principales que serán equipadas como intercambiadores con pequeñas infraestructuras (servicios higiénicos , zonas de pic-nic, destacamentos policiales, policlínicas, etc) y equipamiento verde acondicionado y por otro lado paradas secundarias con carácter únicamente de paradas de transporte público colectivo.

_paradas de transferencia sobre la Ruta interbalnearia en Salinas, Atlántida, San luis, **Costa azul**.

_Reducir el impacto de los estacionamientos sobre las ramblas y faja costera; garantizando condiciones de accesibilidad para la circulación de bicicletas y peatones.

_Definir pautas para la circulación y distribución cargas, como ser la definición de recorridos especiales y zonas de exclusión para el transporte de carga.

15.1.3 Sistema marítimo.

_Promoción de un sistema de Puertos con fines turísticos, recreativos y pesqueros, en puntos que se entiende de mayor interés: Neptunia, Parque del plata – Atlántida y San Luis.

_Recuperación del muelle pesquero en Piedra Lisa .

15.2_Saneamiento, drenaje pluvial y abastecimiento de agua potable.

15.2.1 Saneamiento:

- **Macro zona 1:** Se realizará un proyecto de Saneamiento por redes en la macro-zona 1 – Neptunia a Fortín de Santa Rosa- debido a su crecimiento poblacional reflejado en el densidad de población⁶ , indicando en la planificación derivada del presente decreto, un Plan Parcial de infraestructura y Desarrollo de Macro zona 1 de manera coordinada entre el gobierno Departamental, el Gobiernos Nacional, OSE y MVOTMA .
- **Macro zona 2:** Los padrones categorizados como Urbano Consolidado (centro de Atlántida), deberán poseer conexión a Colector, no pudiendo acceder a Habilitación alguna aquellos padrones que no posean dicha conexión. A medida que se amplíe la nueva red de saneamiento, se ampliará la exigencia a dichas áreas.
- Mejorar el control de los **sistemas tradicionales** de disposición de aguas servidas en las zonas donde no se prevé extensión de saneamiento en el corto - mediano plazo -macro-zona 2, 3, 4, 5-.

Promoción de soluciones locales para el vertido de los residuos líquidos recogidos por barométricas en coordinación con OSE e identificación de las localizaciones para los mismo.

Promover una normativa de sistemas alternativos de saneamiento, con especial énfasis en el control de dichos sistemas.

15.2.2 Drenaje pluvial:

Plantear medidas concretas en el corto plazo, como limpieza de cunetas y una mejora del drenaje pluvial existente y completamiento de zona sin drenaje.

Es responsabilidad del ocupante del suelo asegurar la correcta evacuación de las aguas que escurren en su predio hacia el sistema de drenaje existente, o realizar las obras necesarias para ello, así como evitar mediante su descarga de aguas pluviales la afectación a terceros, cumpliendo en todo escenario con la normativa nacional y/o departamental específica.

15.2.3 Agua potable:

⁶VER ANEXO: LÁMINA D7_Densidad

_Asegurar el acceso de la población a la red de agua potable en los centros poblados, y promocionar la cobertura total de dicho servicio público, para que se adecue a los requerimientos actuales y futuros en el marco del desarrollo económico del Departamento.

_Exigir la conexión a la red de agua potable en aquellos lugares donde el servicio existe. Promover a nivel OSE la extensión de la red en los balnearios cuyo desarrollo se ha intensificado.

_Identificar los sitios de extracción y potabilización de agua para consumo humano, en las zonas donde no se cuenta con servicio público aún;

_concentración del sistema, en pro de la preservación del acuífero.

_reservar una zona para la instalación del sistema de extracción, potabilización, almacenamiento y distribución de agua potable en las zonas comprendidas entre Bello Horizonte y Jaureguiberry.

Artículo 16_ Sistema de valores ecosistémicos/ paisajísticos/ patrimoniales.

16.1 Áreas de valores ecosistémicos.

Son ecosistemas canarios relevantes para la conservación que se deben preservar y/ o recuperar y poner en valor como patrimonio identitario. Estos son:

- Corredor biológico Bosques fluviales y bañados asociados
- Bosque serrano.
- Bosques y matorrales costeros; ejemplo Bosques de Arroyo Bagre, Bosque Arroyo Coronilla, Bosque Arroyo de La Tuna, Monte Psamófilo San Luis.
- Corredor biológico Sistema de dunas costeras del Río de la Plata.
- Bañados salinos (barras y desembocaduras de arroyos), ejemplo: Bañados Guazuvirá, del negro, Desembocadura Solis Grande, Solis chico, Sarandí).
- Zona estuarina interna y externa .
- Embalse-Laguna del Cisne .
- Campos con vegetación natural o seminatural. En el caso del paisaje canario se incorporan los sistemas de producción agroecológica.
- Roquedales costeros de Atlantida, Araminda, Santa Lucia del Este, Cuchilla Alta.⁷

16.1.1 La faja Costera y el Sistema de dunas:

16.1.1.1 Definición: Es faja costera en esta microrregión, - desde Neptunia a Jaureguiberry, la faja conformada por arcos de playas de arenas finas cuarzosas de colores blancos, de extensión variable; Puntas rocosas (Atlántida, Costa Azul, San Luis, Araminda, Santa Lucía del Este y Cuchilla alta); Las barrancas sedimentarias (Atlántida, Fortín de Santa Rosa, Villa Argentina, Las Vegas, Guazuvirá, San Luis, Araminda, Santa Lucia del Este, Biarritz, Cuchilla Alta Santana, Balneario Argentino; el Cordón Dunar; Extendido en múltiples playas entre las puntas rocosas y Bañados salinos (Balneario Argentino y Jaureguiberry). Es un área relevante para la conservación, definida por la presencia de especies prioritarias de plantas, y animales asociados, los ecosistemas representados y los sitios arqueológicos y paleontológicos asociados y con un rol ecológico fundamental .

La misma está integrada por el suelo existente al sur de las ramblas, - y en sectores donde no existe rambla se considera hasta una faja de 150 metros desde la línea de mayor crecida conforme a lo establecido en el código de aguas - a excepción de las tramas ya consolidadas - ; y los padrones -al sur de las ramblas- asociados a dicha faja.

16.1.1.2 Se plantean las siguientes medidas de control en la faja de costa y cordón dunar:

_Categorización a suelo Rural natural, según descripción en capítulo de Categorización del presente decreto.

_Se Implementará la cesión de los primeros 150 m de costa medidos desde la mayor creciente hacia el interior para los nuevos fraccionamientos.

_Se tendrá especial atención en aquellos predios asociados a la faja, hasta un línea de 250 metros considerando la fragilidad ecosistémica de esta zona en concordancia con las definiciones establecidas en la normativa Nacional.

_Se regenerará un sistema de dunas fijas y móviles, generando accesos a las viviendas y circulaciones paralelas a la costa que no afecten el paisaje ni el sistema de dunas, normativa específica

⁷ Avance de informe ambiental estratégico- Ordenanza Sistema Departamental de Áreas de protección ambiental de Canelones - SDAPA Canario

para nuevas construcciones para aquellos fraccionamientos aprobados y consolidados dentro de la faja de protección.

_Medidas para frenar el proceso de erosión y pérdida de playas continúa e implementar infraestructura específica para disminuir las presiones de uso derivadas de la actividad turística.

16.1.2 La cuenca de la Laguna del Cisne:

16.1.2.1 Definición: Es un ecosistema de alta prioridad, debido a que la calidad de agua es prioritaria para todos los intereses antrópicos. Toda instalación, construcción, uso o actividad incompatible con el destino rural natural, rural productivo o incompatible con la preservación de la cuenca, deberá presentar un plan de abandono para ese uso, con un plazo máximo de 3 (tres) años.

16.1.2.2 Medidas de Protección y complementarias en el ámbito de la cuenca se definen en el capítulo de Normativa específica.

16.1.3 Corredor biológico Bosques fluviales y humedales asociados

Los bosques fluviales asociados a los cursos de agua y sus bañados y/o planicies de inundación asociados constituyen sistemas naturales de interés para la conservación, que proveen de más servicios ecosistémicos.

Se propone categorizar los márgenes de los cursos de agua (a ambos lados) como suelo rural natural en una franja de 25 m a cada lado en áreas urbanizadas y 40 m a cada lado en área rural, con el fin de proteger el ecosistema.

Se protegerán los siguientes corredores:

- Arroyo Pando
- Arroyo Tropa Vieja
- Arroyo Solís Chico
- Arroyo Mosquitos
- Arroyo Sarandí
- Arroyo Del Bagre
- Arroyo de La Tuna
- Arroyo de La Coronilla
- Arroyo Junquito
- Arroyo Solís Grande

_conservación y regeneración del Bosque de galería en los márgenes de arroyos para estructurar las líneas de agua, a su vez se proponen usos recreativos racionales y ecológicos como el paseo y la contemplación.

16.1.4 Áreas de valores culturales, patrimoniales y arqueológicos

Se busca proteger y promover el valor del patrimonio cultural de Costa de oro (sitios y bienes), desarrollando instrumentos de protección (ej. Catálogo patrimonial), y generando programas de promoción del patrimonio edilicio y cultural, logrando su puesta en valor para el uso y disfrute de residentes (permanentes y estacionales), turistas e investigadores.

Promover una identidad colectiva fortalecida al reconocerse en los sitios y bienes puestos en valor.

Desarrollo de herramientas en apoyo al turismo patrimonial (guías, recorridos, etc.), generando promoción a expresiones artísticas y culturales, como las fiestas tradicionales, patrimonio inmaterial del Departamento.

Fortalecimiento de las coordinaciones interinstitucionales para la conservación, restauración y mantenimiento de sitios de valor patrimonial, y protección y promoción de sitios arqueológicos, generando un plan de manejo de los mismos.

Así como también la promoción y protección de bienes edilicios destacados tales como: Capilla de las Flores (estación la floresta), Arquitectura de la rambla de Atlántida, Hotel Rex (Atlántida), Hostería el

Fortín, El obelisco y el arco de Salinas, Tanque de Dieste (La Floresta), Esculturas de la rambla de La Floresta, Hotel Paraty de San Luis, Estación Piedras de Afilas, Susana Soca, entre otros que se detallaran en Capitulo V.

Generación de programas de restauración edilicia y reestructura del entorno de edificios patrimoniales. En particular **El Águila**, donde se plantea una parque costero que integre todos los valores de ese lugar; y **la Iglesia de Dieste**, hoy parte de un enclave con conflictos urbanos, donde se plantea un instrumento derivado (plan parcial de Estación Atlántida) que revalorice el edificio y mejore su espacio circundante.

Como medida en el breve plazo, se plantea dejar algunas condicionantes normativas para el área inmediata de la Iglesia de Eladio Dieste:

Para todo los predios suburbanos o urbano no consolidados comprendidos en la manzana de la Iglesia; los predios frentistas a la misma y los predios frentistas a la Ruta 11 comprendidos dentro dell ambito de Estación Atlantida, no se admitirán construcciones con una altura mayor a 6m.

Así mismo en todas las gestiones de solicitud: viabilidades, permisos de construcción, reforma, ampliación y regularización se deberá presentar propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio y vereda, las cuales serán evaluadas por la oficina técnica a cargo de la elaboración del instrumento de ordenamiento Territorial, en coordinación con el equipo técnico asignado para el Proyecto Dieste.⁸

Protección de la morfología de planta urbana de La Floresta y el trazado urbano de Parque del Plata.

Conservación y promoción del patrimonio arqueológico de la microrregión, algunos de los cuales han sido bien conservados y puestos en valor, en tanto otros no han sido valorizados o no han sido adecuadamente conservados y/o son objeto de un uso inadecuado y por consiguiente son invisibles para la población residente y los visitantes.

Surgen las siguientes áreas de valor arqueológico en Costa de oro a considerar:

- Las barrancas costeras del balneario San Luis,
- Actual fraccionamiento Caribe Oriental, entre el balneario San Luis y el Balneario Los Titanes,
- Franja costera entre Arroyo La Tuna y Arroyo La Coronilla (area que fue intensamente ocupada por grupos indígenas).
- Sitio Laguna Blanca, en la margen izquierda del Arroyo de la Coronilla,
- Punta de Cuchilla Alta,
- Sitio Médano Alto (cuenca Arroyo Solís Chico), al norte del Paso de las Toscas en el Arroyo Solís Chico,
- Balneario Jaureguiberry, la cuenca inferior del Arroyo Solís Grande.

Se plantea para los mismos:

- Considerar un área de cautela patrimonial y dejar previsto en el arbol de programas y proyectos un Proyecto para Conservación de los sitios.
- Incluir los mismos en el Inventario Básico Patrimonial del Departamento y Declararlo de Interés Patrimonial Departamental.

Artículo 17_Sistema Productivo I Turístico.

17.1 Turismo:

Elaboración de un Plan Estratégico de Desarrollo turístico de la Costa Canaria, con base territorial que establezca las bases para la concreción de los objetivos;

Promoción de un Inventario Turístico, en acuerdo con los actores locales que están desarrollando la actividad turística en Costa de Oro.

Elaboración de un Estudio de Carga Turística para evitar el deterioro de la calidad ambiental y de la calidad de la oferta de los servicios turísticos, así como la infraestructura instalada.

⁸ Propuesta de cautelares de Dieste

Incentivar la innovación y la calidad del turismo; que a su vez se genere el impulso para la competitividad. Compromiso de los actores del sistema turístico. Capacitación de empleos, entendiendo la capacitación no como un gasto sino como una forma de inversión.

17.2 Equipamientos y servicios turísticos:

_Promover la localización de nuevos usos turísticos y de ocio, compatibles con el perfil residencial dominante, que aporten energía complementaria em el manejo del territorio;
_Promover los intersticios.

_Control exhaustivo de los operadores turísticos a efectos de lograr la preservación de los recursos naturales existentes.

_Paradores costeros

17.3 Producción rural :

17.3.1 Producción agro-ecológica

La Producción agro-ecológica sera obligatoria para el ámbito de cuenca de la laguna del cisne, como uso de suelo que no agrede el ecosistema, evitando otros usos agresivos.

17.3.2 Aerogeneradores:

Definición de orientaciones para la localización de parques de aerogeneradores en acuerdo con el Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM).

17.3.3 Producción Industrial logística asociada a la producción agrícola:

Se reconoce un sector al Sur de Estación Floresta, donde existen actividades asociadas a la Industria y logística como por ejemplo Aserraderos, por lo que se permitirá este tipo de actividades en ese sector, priorizando la buena ubicación y conectividad con le área rural y permitirá tener alternativa de oferta de trabajo,

El resto de la ruta, debido a su perfil rural, se mantiene su categoria reconociendo el atributo de potencialmente transformable en caso de que surja interes se reveera con la revisión del plan.

17.3.4 Pesca :

_Fortalecimiento de la Actividad Pesquera, mediante su regulación.

_Generación de un pequeño puerto artesanal en la zona de San Luis, para los pescadores locales, así como también un área de viviendas para su alojamiento.

_paseo en paralelo a dicho puerto donde se pueda comercializar productos del mar.

Artículo 18_ Sistema de Espacios verdes⁹

18.1 Parques costeros y Espacios verdes privados – turismo y recreación

_Asumir la costa como parte del Sistema de Parques se entiende imprescindible en el cumplimiento de “ costa de oro-parque”.

_acondicionamiento y protección del borde costero, como elemento contención a modo de defensa costera, conjuntamente con la generación de espacios de recreación y ocio en emplazamientos estratégicos,

_consolidar el borde costero como una elemento estructurador de la costa, a través de un parque lineal que alberga diversidad de actividades y modos de recreación.

_Deberá solicitarse la restauración y plantación de flora nativa, y propuestas que no agredan el carácter natural de dicha área,

_Se permite el uso recreativo y funcionaran como barreras que consoliden y dirijan el desarrollo a lo largo de costa de oro

⁹VER ANEXO: LÁMINA O5_Sistema de espacios verdes

Los parques son áreas que funcionarán principalmente como vivero de producción forestal y de especies vegetales planteándose a la vez como una secuencia de espacios donde se gestionará una sucesión ecológica inducida de ecosistemas compatibles con la zona o que representen diversas asociaciones vegetales que marquen en cada punto un valor verde diferente que además tenga la cualidad de educar a los usuarios sobre la diversidad biológica del lugar.

Serán espacios recreativos donde las actividades principales serán de medio a alto impacto.

albergará principalmente actividades productivas y recreativas y su cualidad más importante es que son espacios que se conectan con la duna siendo esta su límite sur. Esta cualidad se ha aprovechado para que estos parques funcionen como conexión directa entre la carretera interbalnearia y la zona de dunas, asimismo serán núcleos de actividades recreativas compatibles con la duna y el mar.

18.2 Espacios verdes barriales – plazas.

Se definen espacios verdes a escala barrial dejando condicionado los espacios (predios o áreas definidas) para condicionar propuestas de proyectos de detalle. Recalificar Espacios públicos existentes: Generar un sistema de Espacios Públicos (plazas y parques). Espacios públicos a mantener y calificar dotándolos de equipamiento y mobiliario urbano.

18.3 Espacios recreativos, deportivos.

Espacios insertos en la trama urbana de cada localidad, donde se plantea sean de usos varios enfocados a la recreación y el deporte. Espacios públicos nuevos: Diseño y creación de espacios públicos vinculados al deporte y recreativo. Potenciar y calificar zonas específicas, a modo de proyectos especiales.

Espacios públicos en zona de influencias . Balneario, como reserva natural y sitio a conservar.

18.4 Corredores verdes: vías dobles o de gran extensión para re - fortalecer el carácter de costa parque. Serán estos:

Av Julieta – Salinas -

Av Artigas – Atlántida -

Av Artigas y Mackinon – La Floresta -

Av Central – Guazuvirá -

Av Artigas y Pons – Cuchilla Alta -

se caracterizarán por su estructura de arbolado ornamental en conjunto con especies de arbustos y herbáceas en banquetas y camellón. En estas vías se proponen conjuntos de vegetación que logren uniformizar y dar estructura al espacio urbano en conjunto con los otros elementos que lo componen, como los materiales de banquetas y arroyos vehiculares, el mobiliario urbano, y la señalización.

Para las calles se propone la determinación de Camino verde local y el uso de la vegetación en estos caminos será más flexible y se adaptará a las condiciones de dimensiones y usos, de tal manera que existirán imágenes variadas determinando solamente que el arbolado ornamental deberá ser en la parte interior de las banquetas, es decir en el perímetro adyacente a los lotes.

18.5 Corredores paisajísticos

Serán tramos de las rutas y/o caminos identificados en Lámina O5_Sistema de espacios verdes. Se priorizará, que los mismos sean un recorrido panorámico de contemplación del verde como protagonista debiéndose dejar una faja de 100 m con área verde al frente del predio.

En el tramo de la RI entre La Tuna y Jaureguiberry serán corredores paisajísticos forestales, donde su imagen se integre a la del uso forestal – en particular el segmento norte- que determinará el paisaje circundante ya que esta vía funcionará como límite de esta zona, de tal manera que se usarán las mismas especies de este bosque en el perímetro de los lotes.

Se permite:

_emprendimientos de tipo comercial o turístico de bajo impacto ambiental y visual de manera de asegurar la calidad paisajística de los corredores, ejemplo de usos permitidos son estaciones de servicio, equipamientos públicos, instalaciones educativas, residencias individuales;

_emprendimientos de tipo comerciales que contribuyan al desarrollo del turismo, a para grandes superficies se permitirán en sectores previamente definidos.

Artículo 19_ Sistema Institucional

Lograr un fortalecimiento institucional para la adecuada aplicación del instrumento con miradas integrales.

Mejorando significativamente los recursos de gestión afectados a la conservación en particular. Definiendo Políticas Territoriales interdepartamentales, como el caso de Arroyo Solis grande con Maldonado.

El abordaje conjunto con OSE para solucionar la necesidad de Obras de Saneamiento y drenaje pluvial en Costa de Oro, dando prioridad a la macrozona 1 y 2. El abordaje con el MTOP para la mejora del Transporte y la conectividad con el área metropolitana y departamental; a través de un Programa de Movilidad Vial. Así como también la promoción de áreas de discusión interinstitucionales para la resolución de aquellos conflictos que requieren un gestión conjunta para su resolución.

Capítulo II Categorización de suelo

Sección I Disposiciones Generales

Artículo 20. Categorías y subcategorías de suelo¹⁰:

20.1.- El suelo se categoriza de acuerdo con los Artículos 30 a 34 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en: suelo categoría Urbana, suelo categoría Suburbana y suelo categoría Rural, conforme se expresa gráficamente en la Lámina O6_Categorización primaria.

20.2.- A su vez, se establece una categorización secundaria en (Lámina O7. Categorización secundaria):

Suelo categoría Urbana consolidado y suelo categoría urbana no consolidado.

Suelo categoría Suburbana residencial de habitación permanente, suelo categoría Suburbana de actividades productivas y de servicio, y suelo categoría Suburbana Turística.

Suelo categoría Rural productivo y suelo categoría Rural natural.

20.3.- Asimismo, se atribuye transformabilidad a los sectores de suelo que se delimitan.

Sección II Régimen para las categorías de suelo¹¹

Artículo 21. Suelo categoría Urbana. Forma parte del mismo el área señalada como tal en Lámina 21 Categorización Primaria.

21.1-Suelo categoría Urbana consolidado.

Las áreas correspondientes al suelo categoría Urbana consolidado se encuentran graficadas en Lámina O7. Categorización Secundaria y comprende el siguiente territorio:

21.1.1_En el ámbito territorial jurisdicción del **Municipio de Atlántida**, todos los padrones urbanos incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Atlántida n°: 0, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 102, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, y los padrones de la localidad catastral de Atlántida n°33, 58, 59, 61, 62, 64, 67, 68, 81, 138, 139, 140, 141, 142, 173, 206, 207, 211, 212, 214, 514, 549, 560, 572, 573, 691, 707, 710, 711, 713, 762, 763, 764, 770, 772, 847, 864, 865, 866, 881, 882, 887, 938, 1017, 1109, 1113, 1178, 1179, 1182, 1259, 1364, 1368, 1369, 1566, 1852, 1864, 1867, 1888, 1929, 1930, 1937, 2385, 3088, 3113, 4823, 4844, 4846, 4856, 4972, 4984, 4985, 5030, 5037, 5038, 5072, 5607, 5708, 5709, 5745, 5958, **6013**, 6112, 6127, 6195, 6196.

21.2-Suelo categoría Urbana no consolidado.

Las áreas correspondientes al suelo categoría Urbana no consolidado se encuentran graficadas en Lámina O7. Categorización Secundaria.

Los sectores de suelo categorizados como urbana no consolidado pasarán a urbana consolidado a medida que se vayan ejecutando y habilitando las obras de saneamiento colectivo correspondientes.

Comprende el siguiente territorio:

¹⁰ VER ANEXO: LÁMINA O6_Categorización primaria

¹¹ VER ANEXO: LÁMINA O7_Categorización secundaria

21.2.1_Neptunia. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Neptunia (código OX) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 122, 123, 124, 125, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 300, 302, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409.

Y los padrones de la _localidad catastral de Neptunia (código OX) n° 1229, 1230, 2682, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3958, 3959, 3964, 3965, 3969 (parte del padrón al Este de Arroyo Tropa vieja), 3970, 4373, 4375, 4376, 4377, 4378, 4379, 4380, 4381, 4382, 4383, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388, 4389, 4390, 4391, 4392.

21.2.2_Pinamar. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Pinamar (código OY) n°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 105, 106, 107, 108, 115, 116,117,118, 131, 132,134, 135, 136, 138, 140, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512.

21.2.3_Pinepark. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Pinepark (código OZ) n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 82, 138, 204, 205.

21.2.4_Salinas. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Salinas (código PG) n°:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121,122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135,137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151,152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 200, 201, 202, 203, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 216, 218.

Y los padrones de la _localidad catastral de Salinas (código PG) n° 0, 3531, 3532, 3538, 3539, 4740, 4876, 4877, 4878, 4879, 4880, 4881, 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4909, 4916.

21.2.5_Marindia. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Marindia (código PU) n° 0, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 215, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 231, 233, 234, 235, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 255, 256, 257, 258, 259.

Y los padrones de la _localidad catastral de Marindia (código PU) n° 3159, 3160, 3161, 3272, 3282, 3286, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466.

21.2.6_Fortín de Santa Rosa. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Fortín de Santa Rosa (código PV) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 27.

21.2.7_Estación Atlántida. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Estación Atlántida (código PR) n° 0, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 43, 45, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 61, 62, 335, 336, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349.

Y los padrones de la _localidad catastral de Estación Atlántida (código PR) n° 0, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 194, 196, 223, 514, 625, 627, 629, 630, 639, 640, 642, 643, 644, 1004, 1113, 1114, 1115, 1116, 1121, 1122, 1125, 1126, 2000.

21.2.8_Atlántida. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Atlántida (código PK) n° 0, 13, 14, 15, 16, 16, 17, 19, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 315, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 350, 351, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 375, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 392, 393, 394, 397.

Y los padrones de la localidad catastral de Atlántida (código PK) n° 13, 27, 34, 57, 60, 66, 69, 70, 71, 78, 79, 80, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 208, 209, 213, 557, 568, 580, 683, 709, 716, 718, 759, 760, 776, 778, 788, 790, 794, 799, 804, 818, 831, 832, 859, 860, 861, 867, 868, 869, 879, 885, 888, 889, 913, 1075, 1097, 1108, 1142, 1158, 1162, 1174, 1175, 1177, 1180, 1181, 1275, 1278, 1363, 1475, 1564, 1584, 1585, 1591, 1599, 1841, 1849, 1854, 1863, 1883, 1928, 1931, 1932, 1933, 1935, 1936, 1938, 1941, 1944, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 2202, 2386, 3103, 4712, 4713, 4738, 4858, 4979, 4988, 4989, 5003, 5005, 5009, 5013, 5027, 5032, 5033, 5034, 5035, 5036, 5043, 5044, 5045, 5068, 5069, 5070, 5071, 5675, 5692, 5712, 5893, 5894, 5918, 5919, 5945, 5946, 6081, 6082.

21.2.9_Las Toscas. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Las Toscas (código PY) n°0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 113, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 164.

21.2.10_Parque del Plata. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Parque del Plata (código PM) n° 0, 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 241, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474,

475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 574, 600, 601, 602, 603, 605, 606, 608, 609, 610, 613, 615, 617, 618, 619, 620, 621, 623, 624, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 637, 640, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 661, 662, 663, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 700, 701, 702, 703, 705, 706, 707.

21.2.11_La Floresta. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de La Floresta (código RI) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118, 125, 126, 127, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 230, 231, 232, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276.

Y los padrones de la localidad catastral de La Floresta (código RI) n° 707, 1074, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718, 3719, 3720, 3721, 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3738, 3739, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746, 3747, 3748, 3749, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3759, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3954, 3966, 3967, 4142, 4186, 4187, 4188, 4189, 4190, 4191, 4218, 4228, 4229. y los padrones -actualmente rurales-n° 37585, 56888, 56889, 56890, 56891, 56892.

21.2.12_Costa Azul. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Costa Azul(código RW) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101.

21.2.13_Bello Horizonte. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Bello Horizonte (código RX) n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93.

21.2.14_Guazuvirá. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Guazuvirá (código RY) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

21.2.15_San Luis. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de San Luis (código RU) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 250, 252, 253, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 321, 322, 324, 327, 328, 329, 330, 331, 333, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 601, 602, 603, 613, 650, 651, 652, 653, 654.

21.2.16_Los Titanes. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Los Titanes (código QU) n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.

21.2.17_La Tuna. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de La Tuna (código QT) n° 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 105, 107.

21.2.18_Araminda. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Araminda (código QW) n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 48, 55, 57, 78.

21.2.19_Santa Lucía del Este. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Santa Lucía del Este (código QV) n°0, 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.

21.2.20_Biarritz. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Biarritz (código QX) n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

21.2.21_Cuchilla Alta. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Cuchilla Alta (código QY) n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80.

21.2.22_Santa Ana. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Santa Ana (código QZ) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 200, 201, 202, 203, 206, 207, 208.

21.2.23_Balneario Argentino. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Balneario Argentino (código VV) n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164.

21.2.24_Jaureguiberry. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Jaureguiberry (código RT) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218.

21.2.25_Soca. Son padrones urbanos no consolidados los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Soca (código QB) n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 65, 67, 68, 69, 70, 72, 565.

Son padrones urbanos no consolidados, los padrones de la localidad catastral de Soca (código QB) n° 784, 785, 786, 787, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 798, 799, 800, 801, 810, 811, 812, 813, 816, 817, 847 y los padrones- actualmente rurales -n° 6104, 6129, 6129, 6129, 53322, 54417, 54418, 54419, 54420,

54421, 54422, 54423, 70002, 70461.

Artículo 22. Suelo categoría Suburbana.

Forma parte del mismo el área señalada como tal en la Lámina O6. Categorización Primaria.

22.1- Suelo categoría Suburbana residencial de habitación permanente.

Comprende aquellos sectores de suelo suburbano destinados preferentemente a residencia permanente y/u ocasionales. Se admite en este suelo las actividades industriales y/o de servicio compatibles con la residencia.

Las áreas correspondientes al suelo categoría suburbana residencial de habitación permanente se encuentran graficadas en Lámina O7. Categorización Secundaria y comprende el siguiente territorio:

22.1.1_Norte Neptunia -"Villa Juanita"-. Son padrones suburbano residencial los padrones -actualmente rurales- n° 54105, 54113, 56632, 56664, 56665, 56666, 56667, 56668, 56669, 56670, 56671, 56672, 56673, 56674, 57696, 57697, 57698, 57699, 57700, 57701, 57702, 57703, 57704, 57705, 57706, 57707, 57708, 57709, 57710, 57711, 57712, 57713, 57714, 57715, 57716, 57717, 57718, 57719, 59896, 59897, 70663, 70664, 70665, 70666, 70667.

22.1.2_La Montañesa – Ruta 34 -. Son padrones suburbano residencial los padrones de la localidad catastral de La Montañesa (código PQ) n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291; Y los padrones -actualmente rurales- n° 6591, 6704, 6705, 6720, 6779, 8919, 11181, 11181, 11277, 15623, 16915, 23019, 27240, 27245, 27690, 29482, 29483, 29484, 29487, 29488, 29500, 29509, 29514, 37858, 38111, 38111, 38353, 38610, 38656, 38873, 39038, 39039, 39040, 39041, 39042, 50186, 52419, 52420, 52423, 54258, 55044, 56229, 56518, 56545, 56650, 56658, 56660, 56661, 56662, 56873, 57279, 57280, 57281, 57282, 57283, 57284, 57285, 57286, 57287, 57288, 57289, 57290, 57291, 57292, 57293, 57294, 57295, 57296, 57297, 57298, 57299, 57300, 57301, 57302, 57303, 57304, 57305, 57306, 57307, 57310, 57315, 57316, 59293, 59426, 59427, 59428, 59429, 59430, 59431, 59432, 59433, 59434, 59435, 59436, 59437, 70112, 70398, 70562.

22.1.3_Fortín Santa Rosa -. Son padrones suburbano residencial los padrones de la localidad catastral de Fortín Santa Rosa (código PV) n° 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 291, 298, 300, 301, 302, 305, 306, 307, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 348, 523, 524, 525, 526.

22.1.4_Estación Floresta. Son padrones suburbano residencial los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Estación Floresta (código LN) n° 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264.

Y los padrones de la localidad catastral de Estación Floresta (código LN) n° 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 830, 831, 865, 868.869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1038, 1520, 1521, 2319, 2320, 2324, 2325, 2326, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312,

3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 34, 9, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3687, 3688, 3689, 3690, 3691, 3912, 3949, 3950, 3959, 3963, 3964, 3965, 4108, 4109, 4163, 4164, 33301.

22.1.5_El Escarpín sobre Ruta 35. Son padrones suburbano residencial los padrones en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 20335, 39204, 51397, 52269, 52277, 52523, 52524, 52533, 52534, 52535, 52643, 52658, 52659, 52660, 55027, 55028, 55029, 55030, 55031, 55032, 55033, 55034, 55035, 55036, 55037, 55038, 55191, 55192.

22.1.6_Guazuvirá. Son padrones suburbano residencial los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Guazuvirá (código RY) n° 0, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65.

22.1.7_Araminda. Son padrones suburbano residencial los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Araminda (código QW) n° 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77.

22.1.8_Piedras de Afilas. Son padrones suburbano residencial los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Piedras de Afilas (código PS) n°1, 2, 3, 4.

22.1.9_Capilla de Cella. Son padrones suburbano residencial los incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Capilla de Cella (código QN) n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; Y los padrones de la localidad catastral de Capilla de Cella n° 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 133.

22.2- Suelo categoría Suburbana Turística.

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultura, comercial y/o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario.

Son predios con categoría suburbana turística los indicados en las áreas graficadas en Lámina O7. Categorización Secundaria y que comprenden el siguiente territorio:

22.2.1 En localidad catastral de **Fortín Santa Rosa** el padrón n°289 y los padrones 338, 341, 342, 343, 344, 345 (parcialmente categorizados a rural natural en la faja de 150 metros de la costa);

22.2.2 En la localidad catastral de **Estación Atlántida** los padrones en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 9833, 10955, 15667 (parcialmente), 15687, 19279, 20018, 20019, 20378, 20393, 21831, 21959, 23206, 23522, 51992, 55306, 59199, 70224, 70225, 70226, 70324, 70325, 70348, 70349 y el padrón actualmente rural n° 21831.

22.2.3 Entre las localidades de **Parque del Plata y Guazuvirá:**

_Los padrones n°: 1535 (localidad catastral de Guazuvirá), n° 2580 (localidad catastral de Costa Azul); de la localidad catastral de la Floresta los padrones n° 3955, 4238, 4239, 4240, 4241, 4242, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249, 4250, 4253, 4254, 4255, 4256, 4257, 4258, 4262.

_Los padrones en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales

números: 6086, 6159, 6159 (parcialmente), 6163 (parcialmente - franja 500 m), 6172, 6172, 6173, 15448, 15448, 15449, 15449, 15450, 15450, 19522, 30486, 30487, 30488, 30489, 30490, 34179, 38516, 51641, 52115 y 52116 (parcialmente - franja 500 m), 52443, 52444, 52537, 52539, 52648, 52651, 52834, 52835, 52836, 52837, 53890, 54045, 54519 (parcialmente - franja 500 m), 54525, 54826, 55004, 56474, 56761, 56762, 57548, 57549, 57550, 57551, 57552, 57553, 57554, 57555, 57556, 57557, 57558, 57559, 57560, 57561, 57562, 57563, 57564, 57565, 57566, 57567, 57568, 57569, 57570, 57571, 57572, 57573, 57574, 57575, 57576, 57577, 57578, 57579, 57580, 57581, 57582, 57583, 57584, 57585, 58952, 58953, 59015, 59016, 70558, 70559, 70908, 70965.

22.2.4 Entre las localidades de La Tuna y Cuchilla Alta:

_Los padrones de la localidad de Araminda n° 797, 798, 799, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234.

_Los padrones en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 11905, 15268, 18153, 18155, 18156, 18156, 23182, 28412, 38154, 38508, 38509, 39783, 54254, 54293, 56689, 70095, 70096, 70097, 70234, 70235, 70236, 70648, 71062.

22.2.5 Entre las localidades de Balneario Argentino y Jaureguiberry:

_Los padrones de la localidad catastral de Jaureguiberry n° 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3777, 3778, 3779, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3788, 3789, 3795, 3798, 3802, 3803, 3804, 3805, 3810, 3812, 3827, 3828, 4016, 4018, 4019, 4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4032, 4150, 4162, 4163, 4164.

_Los padrones en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 16020, 55194, 59263, 59677, 59678, 59679, 70633, 70634, 70958, 70959.

22.3- Suelo categoría Suburbana logística y de servicios.

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directa o indirectamente a actividades industriales, logísticas y/o de servicios. Se caracterizan por el cuidado en el diseño del paisaje, procurando la integración de los emprendimientos con las zonas naturales o productivas. Son espacios territoriales donde podrán coexistir desarrollos diversos como: industrias, logística, servicios, emprendimientos agrícolas.

Serán porciones del territorio categorizadas como áreas suburbanas de actividades logísticas, productivas y/o de servicio las graficadas en Lámina O7. Categorización Secundaria y que comprenden el siguiente territorio:

En el entrono de la Ruta 35 los padrones en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 0, 6163 (parcialmente), 54519 (parcialmente), 54522, 54523

En el entrono de la Ruta 11 los padrones en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 17195, 50951, 50958, 53490, 53571, 54004, 55898, 59093, 59094 y el padrón n° 70429 en una **faja de 500 m desde límite de predio sobre Ruta 11.**

Artículo 23.- Suelo categoría Rural

Forma parte del mismo del área señalada como tal en la Lámina O6. Categorización Primaria. Se considera suelo rural toda porción de territorio en el ámbito de aplicación del Costa de Oro definida en el artículo 2 del presente, que no haya sido incluida o reconocida en la categoría de suelo urbana o en la categoría de suelo suburbana por el presente Decreto.

23.1.- Suelo categoría Rural natural: son las áreas del territorio a proteger, delimitadas con la finalidad de mantener y promover el medio natural, la biodiversidad, el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales relevantes. Quedan categorizados como suelo rural natural las siguientes porciones del territorio incluidas en el ámbito de aplicación:

23.1.1- La faja costera que se abarca en esta microrregión, - desde Neptunia a Jaureguiberry – según la definición establecida en el presente decreto,¹² integrando dicha faja, el suelo al sur de las ramblas - y en sectores donde no existe rambla se considera hasta una faja de 150 metros desde la línea...a excepción de las tramas ya consolidadas ¹³ – y los padrones -al sur de las ramblas- asociados a la faja que se describen a continuación : de la localidad catastral de Pinepark los padrones n°1681, 2869, 2896; de la localidad catastral de Salinas los padrones n°1281, 1283, 1284, 1285, 1286, 3531, 3532, 3538, 3539; de la localidad catastral de Marindia el padrón n°3167; de la localidad catastral de Fortín Santa Rosa el padrón 292, y parcialmente – hasta la faja que complete los 150 m de faja costera – los padrones n° 338, 341, 342, 343, 344, 345; en la localidad catastral de Atlántida los padrones n°1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 5760, 5761, 5985; de la localidad catastral de La Floresta los padrones n°1532, 1533, 2279 y 2280; de la localidad de Guazuvirá el padrón n°1134; en la localidad catastral de Jaureguiberry la manzana n°137; los padrones rurales n° 16021, 16022, 56261; y parcialmente – hasta la faja que complete los 150 m de faja costera – los padrones n° 6173, 15731, 16020, 19279, 19586, 30486, 30487, 30488, 30489, 35492, 54045, 55194, 56474, 58952, 58953, 59263, 70633, 70634.

23.1.2- las fajas de suelo de ancho 150 metros (ciento cincuenta metros) medidos desde el eje de los cursos de agua hacia el centro del predio, de los siguientes padrones rurales n° 8540, 10108, 13726, 16011, 16011, 34181, 36998, 36999, 37000, 57430, 59338; y el padrón de la localidad catastral de Neptunia n° 3966.

23.1.3- las fajas de suelo de ancho de 40 metros (cuarenta), medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños, a ambos márgenes.

23.1.4- La totalidad de los siguientes padrones rurales asociados a ecosistemas relevantes: n°6728, 56535, 56536, 56537, 57393 -entorno de Bañado del negro-; n°6159 (parcialmente), 50510, 50513, 50514, 54253 -entorno bañado de Guazuvirá-; 16015, 16017, 16019, 54052, 55197, 55198, 55203, 55204, 55205, 55206, 55207, 55253, 55254, 55254, 56191, 56192, 56193, 56261, 59159 - entorno área protegida del SDAPA en Jaureguiberry-.

23.1.5- los siguientes sectores perteneciente a la cuenca de la laguna del cisne:

- 1). Al cuerpo de agua de la Laguna del Cisne, sus humedales y el canal adyacente y una franja de 100 metros desde el punto del álveo para el espejo de agua y de la cota máxima registrada para el agua libre en el humedal y el canal adyacente.
- 2). El área comprendida por los montes de ribera asociados a todas las cañadas y/o cursos de agua comprendidos en el ámbito.
- 2). Una franja de 20 metros a ambos lados de la línea media de todas las cañadas y/o cursos de agua comprendidos en el ámbito.

23.2.- Suelo categoría Rural Productivo.

Los predios con categoría Rural productivo, podrán comprender como destino principal la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, u otras compatibles con el suelo rural, que se establezcan a través de un instrumento de ordenamiento territorial.

Son porciones del territorio categorizadas como áreas rurales productivas los predios incluidos en el ámbito de aplicación que no pertenecen a otras categorías mencionadas; graficado en Lámina O7. Categorización Secundaria.

Artículo 24. Atributo de potencialmente transformable

Se delimitan ámbitos rurales y suburbanos del territorio con el atributo Potencialmente Transformable, en el marco de lo establecido por el Artículo 34 de la Ley 18.308. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la

¹² La faja costera conformada por arcos de playas de arenas finas cuarzosas de colores blancos, de extensión variable; Puntas rocosas (Atlántida, Costa Azul, San Luis, Araminda, Santa Lucía del Este y Cuchilla alta); Las barrancas sedimentarias (Atlántida, Fortín de Santa Rosa, Villa Argentina, Las Vegas, Guazuvirá, San Luis, Araminda, Santa Lucía del Este, Biarritz, Cuchilla Alta Santana, Balneario Argentino; el Cordón Dunar; Extendido en múltiples playas entre las puntas rocosas y Bañados salinos (Balneario Argentino y Jaureguiberry).-

¹³ Definición de la faja de 150 m

elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo al que pertenezca.

24.1.- Las porciones de Suelo con el atributo de Potencialmente Transformable (en adelante APT), se encuentran graficadas en Lámina O7. Categorización Secundaria y comprende el siguiente territorio:

24.1.1_APT1_Suelo categoría Rural productivo con Atributo Potencialmente Transformable, a suelo categoría suburbana de actividades productivas y de servicios, en una faja de 500 metros medidos desde el eje de Ruta 34, entre Cañada Pantanosa (al Norte) y al Sur: el límite norte de los padrones rurales n°6755, 6765 y el fraccionamiento suburbano residencial de La Montañesa.

24.1.2_APT2_Suelo categoría Rural productivo con Atributo Potencialmente Transformable a suelo categoría suburbana turística, en una faja de 500 metros medidos desde el eje de Ruta 11, entre Ruta 8 (al Norte) y el límite norte de los padrones rurales n°15667, 55898 y 70429 (al Sur); y los padrones n°16176, 27691, 52578, 52585, 53280, 53573, 56407, 56408.

24.1.3_APT3_Suelo categoría Rural productivo con Atributo Potencialmente Transformable a suelo categoría suburbana turística: integrado por los padrones rurales números: 6053, 6183 (parcialmente - faja 500m), 11144, 11144, 11717, 11717, 11841 (parcialmente -faja 500m), 11903, 15731, 16819, 18147 (parcialmente - faja 500 metros), 18197, 18198, 19567, 19586, 20175, 51650, 51651, 53731, 53735, 53741, 53742, 53743, 53744, 53745, 53746, 53747, 53748, 53749, 53750, 53791, 53792, 53793, 53794, 53795, 53796, 54496 (parcialmente - faja 500 metros), 54501, 55472, 55473, 56240, 56241, 57416, 57417, 57418, 57419, 70922, 70923.

24.1.4_APT4_Suelo categoría Rural productivo con Atributo Potencialmente Transformable a suelo categoría suburbana turística: integrado por los padrones rurales números: 6143 (parcialmente - faja 500m), 6189 (parcialmente - faja 500m), 6200, 15269 (parcialmente - faja 500m), 15403 (parcialmente - faja 500m), 38615, 38616, 38617 (parcialmente - faja 500m), 38619 (parcialmente - faja 500m), 52656, 53329 (parcialmente - faja 500m), 54237, 54292 (parcialmente - faja 500m), 56028, 56029, 56222, 56224, 56401, 57311, 57312, 57313, 57403, 57514, 57515, 57516, 57517, 57518, 57519, 57520, 57521, 58974, 58975, 58976, 58977, 58978, 59204, 59806, 59807, 59808, 70632, 70674, 70675, 70676, 70677, 70678, 70679, 71061; y el padrón de la localidad catastral de Cuchilla Alta n°2265.

24.1.5_APT5_Suelo categoría Rural productivo con Atributo Potencialmente Transformable a suelo categoría suburbana de actividades productivas y de servicios, en una faja de 500 metros medidos desde el eje de Ruta 35, entre el límite sur del área urbanizada de Soca (al Norte) y el límite norte del área urbanizada de Estación Floresta.

24.1.6_APT6_Suelo categoría Rural productivo con Atributo Potencialmente Transformable, a suelo categoría suburbana turística: integrado por los padrones rurales n°9352, 17627, 17647, 30930, 51911, 52652, 54021, 54023, 55427, 70651, 70652, 70653.

24.1.7_APT7_Suelo categoría Rural productivo con Atributo Potencialmente Transformable a suelo categoría suburbana turística, integrado por los padrones rurales n°6834, 6835, 19279, 35490, 35491, 35492, 37683 (parcialmente – faja 700 metros), 59144, 59145, 59146, 59147, 59148, 59149, 59150, 70996, 70997, 70998, 70999, 71000, 71001; los padrones de la localidad catastral de Marindia n° 3283, 3284, 3285, 3295, 3296; y los padrones incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Marindia n° 0, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 260.

24.2.- Atributo en parte de inmueble.

Cuando el atributo de “potencialmente transformable” afecte parcialmente a un inmueble en un porcentaje mayor al 50% de su área, podrá proponerse la incorporación de la totalidad del mismo al nuevo régimen de suelo a través de un Programa de Actuación Integrada, a cuyos efectos se entiende que el resto del padrón tendrá el atributo de potencialmente transformable. En caso de no ser así el padrón será fraccionado, debiendo mantenerse siempre las áreas mínimas establecidas en el Artículo 16 de la ley 10.723 en la redacción dada por el Artículo 279 de la ley N° 19.149 de fecha 25 de octubre de 2013 y en el presente Decreto.

Artículo 25. Inmuebles afectados por más de una categoría.

Aquellos inmuebles que por los criterios establecidos en el presente Plan se vean afectados parcialmente por una nueva categoría de suelo, quedarán afectados a la categoría de la porción del mismo de mayor área, siempre que el área menor resultante de dicha delimitación sea igual ó menor al 30 % (treinta por ciento) del área del padrón inicial. En todos los casos se permitirá el fraccionamiento de las piezas resultantes de cada categoría, siempre que se respeten las áreas mínimas establecidas en el art. 16 de la ley 10.723 en la redacción dada por Artículo 279 de la ley 19.419 y en el presente decreto. En aquellos casos en que sea planteado el fraccionamiento, y que la fracción menor no cumpla con los mínimos de área se podrá -previo estudio integral y razones fundamentadas- establecer una redistribución de áreas de modo de permitir que se cumpla con dicho requisito.

Artículo 26. Situación de fraccionamiento y/o fusiones.

En caso de diferencias por fraccionamientos y/o fusiones producidas antes de la aprobación del presente Decreto, priorizará la información gráfica que surge de Lámina O6. Categorización Primaria y Lámina O7. Categorización Secundaria.

Capítulo III Zonificación

Artículo 27.- Propósito y alcance.

La presente zonificación propone la identificación de unidades territoriales homogéneas y espacios territoriales específicos, como herramienta complementaria de la categorización de suelos, a los efectos de la ordenación del territorio dentro de su ámbito, respondiendo a las unidades territoriales. La zonificación se grafica en lámina O8_Zonificación.

Artículo 28. Unidades territoriales:

28.1- Zona de Ordenamiento Reglamentada. (ZOR). Son aquellas zonas que por su consolidación actual se pueden someter a una reglamentación detallada de los atributos urbanísticos establecidos en el presente decreto.

La zona de ordenamiento reglamentada, queda delimitada en rasgos generales por las áreas urbanas y suburbanas existentes de la microrregión, conforme a lámina O8_Zonificación; a excepción de las Áreas de Desarrollo Urbano, Áreas de Oportunidad, Zonas de Conservación y Protección, Zona de Recuperación Ambiental.

28.2-Áreas de Desarrollo Urbano -en adelante ADU-:

Son sectores del ámbito de la Microrregión de Costa de Oro, sobre los cuales existe una intención y un potencial de nuevo desarrollo urbano, asociado principalmente grandes áreas no consolidadas con potencial de desarrollo, o con fraccionamientos históricos no consolidados.

Tienen por finalidad cumplir con los objetivos urbanísticos que el plan establece, garantizando su planificación coordinada, así como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones en la superficie que se delimite. Esta denominación implica la posibilidad de asignar a toda o a parte de ella, un régimen Específico a efectos de la gestión del suelo.

Se identifican las siguientes porciones territoriales que por sus particularidades y posicionamiento estratégico para el alcance de los objetivos se determinan como Áreas de Desarrollo Urbano:

28.2.1 ADU Neptunia- Integrada por los padrones de la localidad catastral de Neptunia n° 3959, 4393, 4394 y 4395; priorizando su calidad de ADU; no obstante, su desarrollo implica la puesta en valor de la calidad ambiental de la zona, la conectividad de la pieza con el entorno, y el desarrollo de la pieza conforme a las infraestructuras existentes.

Se priorizará esta área para actuaciones de programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, de interés social, -tanto por régimen común o propiedad horizontal, como en el marco de la Ley 18.795 del 17 de agosto de 2011; así como para actuaciones privadas asociados al desarrollo turístico.

28.2.2 ADU Marindia- Integrada por el padrón de la localidad catastral de Marindia n°3286. Se priorizará ésta área para actuaciones de programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, de interés social, -tanto por régimen común o propiedad horizontal, como en el marco de la Ley 18.795 del 17 de agosto de 2011; así como para actuaciones privadas asociados al desarrollo turístico.

28.2.3 ADU Fortín de Santa Rosa - Integrada por el padrón de la localidad catastral de Fortín Santa Rosa n°289. Se priorizará esta área para actuaciones de programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, de interés social; así como para actuaciones privadas -tanto por régimen común como en el marco de la Ley 18.795 del 17 de agosto de 2011.

28.2.4 ADU Biarritz- Integrada por las manzanas de la localidad catastral de Biarritz n° 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47. El desarrollo de esta zona quedará condicionada a la consolidación urbana a través del desarrollo de las infraestructura, a iniciativa privada, conforme a los trazados vigentes. Se priorizará esta área para actuaciones residenciales, turísticos y servicios asociados.

28.2.5 ADU Balneario Argentino- Integrada por las manzanas de la localidad catastral de Balneario Argentino n° 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 25, 85, 86, 87, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163. El desarrollo de esta zona, quedará condicionada a la consolidación urbana a través del desarrollo de las infraestructura a iniciativa privada, conforme a los trazados vigentes. Se priorizará esta área para actuaciones residenciales, turísticos y servicios asociados.

28.3- Áreas de Renovación urbana - en adelante ARU-

Son sectores del ámbito de la Microrregión de Costa de Oro, sobre los cuales se entiende necesario generar acciones de renovación, dado que cuentan con la fortaleza, existencia de servicios, y ubicaciones estratégicas dentro de suelo urbano; pero que carecen de actuaciones inmobiliarias, o de servicio que hayan contribuido al desarrollo de la zona, así como aquellos zonas que requieran un abordaje específico para el desarrollo conforme a las previsiones del Plan. Se identifican las siguientes porciones territoriales como Áreas de Renovación urbana:

28.3.1 ARU Salinas- Área de Renovación Urbana centralidad de Salinas, involucra las manzanas frentistas a Av. Julieta (continuación Ruta 87) entre calle Yamandú (al norte) y Rambla Artigas al Sur). Se priorizará esta área para actuaciones residenciales, turísticos y servicios asociados; el desarrollo de equipamiento urbano conforme a las previsiones establecidas en el presente plan, la promoción de dicha para la instalación de servicios que contribuyan al desarrollo de la centralidad.

28.3.2 ARU Atlántida- Área de Renovación Urbana Centralidad Atlántida, que involucra a las manzanas de la localidad Catastral de Atlántida n°0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 98, 99, 100, 101, 102, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 390. Se priorizará esta área para actuaciones residenciales, turísticos y servicios asociados; el desarrollo de equipamiento urbano conforme a las previsiones establecidas en el presente plan, la promoción de dicha para la instalación de servicios que contribuyan al desarrollo de la centralidad, así como la definición de normativa específica.

28.3.3 ARU Estación Atlántida- Área de Renovación Urbana, que involucra todas las manzanas de la localidad de Estación Atlántida. Se priorizará esta área para actuaciones residenciales, turísticos y servicios asociados; el desarrollo de equipamiento urbano conforme a las previsiones establecidas en el presente plan, la promoción de dicha para la instalación de servicios que contribuyan al desarrollo de la centralidad cultural, así como la definición de normativa específica.

28.3.4 ARU SOCA- Área de Renovación Urbana Soca, que involucra a las manzanas 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 35, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 59, 60, 65, 70 de la localidad catastral de Soca. Se priorizará esta área para actuaciones residenciales, turísticos y servicios asociados; el desarrollo de equipamiento urbano conforme a las previsiones establecidas en el presente plan, la promoción de dicho ámbito para la instalación de servicios que contribuyan al desarrollo de soca como centralidad de soporte a las nuevas ruralidades.

28.3.5 ARU La Floresta- Área de Renovación Urbana La Floresta, que involucra a las manzanas n° 4, 5, 12, 13, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 30, 31 de la localidad catastral de La Floresta. Se priorizará esta área para actuaciones residenciales, turísticos y servicios asociados; el desarrollo de equipamiento urbano conforme a las previsiones establecidas en el presente plan, la promoción de dicha para la instalación de servicios que contribuyan al desarrollo de la centralidad cultural.

28.3.6 ARU San Luis- Área de Renovación Urbana centralidad de San Luis, involucra las manzanas n° 0, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 73, 79, 80, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383 de la localidad catastral de San Luis. Se priorizará esta área para actuaciones residenciales, turísticos y servicios asociados; el desarrollo de equipamiento urbano conforme a las previsiones establecidas en el presente plan, la promoción de dicha para la instalación de servicios que contribuyan al desarrollo de la centralidad propuesta.

28.4- Áreas de Oportunidad en adelante AO-

Son sectores del ámbito de la Microrregión de Costa de Oro, identificados con grandes predios privados (intersticios) sin desarrollar, los cuales por su emplazamiento estratégico, su calidad ambiental y paisajística -que en gran medida conforman la identidad de Costa de Oro-, se entienden como áreas de oportunidad, donde se permita el desarrollo del área, en una asociación de lo público y lo privado como mecanismo de un desarrollo sostenible de la misma, y la preservación de los recursos ambientales. Se identifican las siguientes porciones territoriales como Áreas de Oportunidad:

28.4.1 AO Fortín de Santa Rosa - Área de Oportunidad Fortín de Santa Rosa , involucra los predios de la localidad catastral de Fortín Santa Rosa n°289, 338, 341, 342, 343, 344, 345. Se priorizará esta área para actuaciones de programas públicos de vivienda, urbanización y actuaciones turísticas, así como servicios asociados, los cuales deberán contener en su propuesta el acondicionamiento ambiental y paisajístico, así como los mecanismos necesarios para asegurar a preservación de los ecosistemas ambientales relevantes.

28.4.2 AO La Floresta – Costa Azul - Área de Oportunidad La Floresta – Costa Azul, involucra los predios en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 6086, 6159, 6163 (parcialmente – faja 500 metros), 6172, 15448, 15448, 15449, 15450, 19522, 34179, 51641, 52115 (parcialmente – faja 500 metros), 52116 (parcialmente – faja 500 metros), 52443, 52444, 52537, 52834, 52835, 52836, 52837, 53890, 54519 (parcialmente – faja 500 metros), 54525, 54826, 56761, 56762, 70558, 70559, 70908, 70965; los padrones de la localidad catastral de La Floresta n° 3955, 4238, 4239, 4240, 4241, 4242, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249, 4250, 4253, 4254, 4255, 4256, 4257, 4258,4262; y de Costa Azul n°2580. Se priorizará esta área para actuaciones de programas públicos de vivienda, urbanización y actuaciones turísticas, así como servicios asociados, los cuales deberán contener en su propuesta el acondicionamiento ambiental y paisajístico del ambito, y del corredor de la Ruta Interbalnearia, así como los mecanismos necesarios para asegurar la preservación de los ecosistemas ambientales relevantes, y una adecuada inserción en las tramas existentes.

28.4.3 AO Guazuvirá- Área de Oportunidad Guazuvirá , involucra los predios en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 6173, 30486, 30487, 30488, 30489, 30490, 30930, 51911, 52539, 52648, 52651, 52652, 54045, 55004, 56474, 57548, 57549, 57550, 57551, 57552, 57553, 57554, 57555, 57556, 57557, 57558, 57559, 57560, 57561, 57562, 57563, 57564, 57565, 57566, 57567, 57568, 57569, 57570, 57571,57572, 57573, 57574, 57575, 57576, 57577, 57578, 57579, 57580, 57581, 57582, 57583, 57584, 57585, 58952, 58953, 59016; y el padrón de Guazuvira n° 1535. Se priorizará esta área para actuaciones de programas de urbanización asociada a actuaciones turísticas, así como servicios asociados al turismo, los cuales deberán contener en su propuesta el acondicionamiento ambiental y paisajístico, y los mecanismos necesarios para asegurar a preservación de los ecosistemas ambientales relevantes, su condición en el corredor paisajístico de la Ruta Interbalnearia y la previsión de asegurar la conectividad de las piezas territoriales contiguas.

28.4.4 AO San Luis – Los Titanes- Área de Oportunidad San Luis – Los Titanes , involucra los predios en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 15731, 19586, 20175. Se priorizará esta área para actuaciones de programas de urbanización, asociado al turismo y actuaciones turísticas, así como servicios asociados, los cuales deberán contener en su propuesta el acondicionamiento ambiental y paisajístico, así como los mecanismos necesarios para asegurar a preservación de los ecosistemas ambientales relevantes, su condición en el corredor paisajístico de la Ruta Interbalnearia, y la previsión de asegurar la conectividad de las piezas territoriales contiguas.

28.4.5 AO Santa Lucía del Este – Biarritz- Área de Oportunidad Santa Lucía - Biarritz , involucra los predios en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 11905, 15268, 38508, 38509, 54254, 54293, 56689, 70095, 70096, 70097, 70234, 70235, 70236, 71062. Se priorizará esta área para actuaciones de programas urbanización asociado al turismo y actuaciones turísticas, así como servicios asociados, los cuales deberán contener en su propuesta el acondicionamiento ambiental y paisajístico, así como los mecanismos necesarios para

asegurar a preservación de los ecosistemas ambientales relevantes, su condición en el corredor paisajístico de la ruta Interbalnearia y la previsión de asegurar la conectividad de las piezas territoriales contiguas.

28.4.6 AO Jaureguiberry - Área de Oportunidad Jaureguiberry, involucra los predios en suelo categoría suburbana (por Directrices Departamentales) antes padrones rurales números: 16020 (parcialmente), 55194, 59263, 59677, 59678, 59679, 70633, 70634, 70959. Se priorizará esta área para actuaciones de programas de urbanización, asociado al turismo y actuaciones turísticas, así como servicios asociados, los cuales deberán contener en su propuesta con el acondicionamiento ambiental y paisajístico, así como los mecanismos necesarios para asegurar a preservación de los ecosistemas ambientales relevantes, su condición en el corredor paisajístico de la ruta Interbalnearia y la previsión de asegurar la conectividad de las piezas territoriales contiguas. En todos los casos se deberá atender su condición de área de especial interés asociada a la consideración del de Jaureguiberry como área integrante del SDAPA.

28.5- Zonas de Recuperación Ambiental - en adelante **ZRA-**. Estas áreas son espacios territoriales fuertemente deteriorados y presentan un estado de degradación incompatible con actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para los ecosistemas a ellos vinculados. Se identifican, gran parte de éstas áreas, en plena trama urbana con un alto grado de vulnerabilidad ambiental por lo que requieren especial atención, así como áreas asociadas a su condición alta vulnerabilidad asociada a los procesos del cambio climático. Los efectos de sus procesos de deterioro ambiental serán mitigados por la actuación conjunta y coordinada de personas públicas y/o privadas, a través de los instrumentos de gestión definidos para tal fin.

Dentro de este grupo se identifican las siguientes zonas según gráfico Lámina O8_Zonificación:

28.5.1 ZRA Arroyo Pando - Zona de Recuperación Ambiental en el entorno del Arroyo Pando y su desembocadura, integrado por el curso de agua y las manzanas frentistas al arroyo, sobre el margen de Neptunia, al Sur de la Ruta interbalnearia y hasta la segunda manzana de Salinas.

28.5.2 ZRA Arroyo Tropa Vieja - Zona de Recuperación Ambiental en el recorrido del Arroyo Tropa vieja, integrado por el curso de agua y las manzanas parcial y/o directamente afectadas al curso en el área urbanizada (considerando como mínimo 25 metros a ambas márgenes).

28.5.3 ZRA Arroyo Solís Chico - Zona de Recuperación Ambiental en el entorno del Arroyo Solís Chico y su desembocadura, integrado por el curso de agua (considerando como mínimo 25 metros a ambas márgenes), y los predios ubicados en el margen de La Floresta, entre el curso de agua y la Avenida del Sur.

28.5.4 ZRA Arroyo Sarandí - Zona de Recuperación Ambiental en el entorno del Arroyo Sarandí y su desembocadura, integrado por el curso de agua (considerando como mínimo 25 metros a ambas márgenes).

28.5.5 ZRA Arroyo Solís Grande – Zona de Recuperación Ambiental en el entorno del Arroyo Solís Grande y su desembocadura, integrado por el curso de agua (considerando como mínimo 25 metros del margen hacia Jaureguiberry), y el predio contiguo al curso, padrón rural n°56261.

28.5.6 ZRA BARRANCAS – Zona de Recuperación Ambiental en el entorno de la Barranca de Las Vegas, integrado por los predios frentistas a la Rambla Dr. Perea entre Avenida Sur (al Oeste) y calle Lavallega (al Este) y el área de costa asociada.

28.5.6 ZRA Ruta Interbalnearia tramo entre Brio Argenitnio y Jaureguiberry – Zona de Recuperación Ambiental en el entorno de la Ruta interbalnearia, entre Balneario Argentino y Jaureguiberry, integrado al norte de la Ruta interbalnearia por los padrones rurales n° 55201, 70777, 70781, 70782, 71051, 71052 en una faja de 100 metros, y al sur de la Ruta interbalnearia el padrón rural n° 16020 en una faja de 500 metros.

28.6- Zona de conservación y valorización ecosistémica - en adelante **ZCVE-** : Se definen a efectos de implementar la conservación y puesta en valor del ambiente y del patrimonio natural. Serán manejadas principalmente con fines de proteger los recursos naturales, los ecosistemas relevantes, comunidades, la sustentabilidad del medio rural, y el paisaje en beneficio humano y de la naturaleza. Su protección se basa en primera instancia en la restricción de usos, a los efectos de preservarlas de acciones del proceso urbanizador. Asimismo, busca revertir daños que puedan existir, y garantizar su conservación a futuro. En particular las áreas integrantes del SDAPA, quedarán reguladas, por el plan de manejo del área protegida, además del presente plan.

Dentro de este grupo se identifican las siguientes zonas según gráfico Lámina O8_Zonificación:

28.6.1- todos los bordes de los cursos de aguas en un área de influencia de 40 (cuarenta) metros, medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños, a ambos márgenes sobre suelo rural, incluyendo las áreas de montes nativos; un área de influencia de 25 (veinticinco) metros medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños a ambos márgenes sobre suelo urbano o suburbano.

28.6.2- los predios al norte de Jaureguiberry con interés de proteger, definidos en el marco del SDAPA, integrado por los predios rurales n°: 16015 (parcialmente), 16017 (parcialmente), 16019, 54052, 55203, 55204, 55205, 55206, 55253 (parcialmente), 55254 (parcialmente), 56191, 56192, 56193, 59159.

28.6.3- los predios rurales comprendidos dentro de la cuenca de la Laguna del Cisne, en el ámbito del presente plan, n°: 0, 0, 2129, 6211, 6214, 6215, 6217, 6226, 6227, 6228, 6229, 6230, 6231, 6246, 6247, 6254, 6255, 6256, 6267, 6280, 6281, 6282, 6290, 6292, 6423, 6504, 6603, 6604, 6606, 6626, 6638, 6639, 6642, 6644, 6673, 6674, 6678, 6680, 6681, 6682, 6683, 6684, 6685, 6686, 6687, 6688, 6689, 6690, 6692, 6694, 6695, 6696, 6706, 6734, 6741, 6742, 6757, 6766, 6767, 6768, 6769, 6770, 6771, 6772, 6773, 6784, 6786, 6786, 6824, 6830, 6831, 6832, 6838, 6839, 6935, 6939, 8944, 9056, 9156, 9162, 9253, 9306, 9452, 9686, 9689, 9811, 9812, 9815, 9816, 9817, 9833, 9999, 10392, 10393, 10510, 10510, 10527, 10692, 10737, 10913, 10938, 10965, 11020, 11026, 11030, 11135, 11193, 11256, 11258, 11259, 11260, 11524, 11543, 11642, 11651, 11877, 12468, 13427, 13428, 13888, 13954, 14194, 14195, 14196, 14197, 14198, 14200, 14201, 14202, 14204, 14209, 14214, 14291, 14341, 15177, 15254, 15257, 15259, 15629, 15633, 15642, 15667, 15670, 15687, 15847, 15848, 15946, 16673, 16674, 16675, 16777, 16778, 16779, 16780, 16781, 16782, 16783, 16784, 16785, 17119, 17177, 17425, 17488, 17738, 17763, 17799, 17826, 18080, 19147, 19279, 19328, 20018, 20019, 20041, 20042, 20043, 20044, 20063, 20069, 20070, 20159, 20160, 20307, 20308, 20309, 20310, 20371, 20378, 20393, 20402, 20403, 20404, 21504, 21505, 21512, 21514, 21517, 21518, 21831, 21927, 21929, 21930, 21952, 21959, 21960, 21995, 23008, 23011, 23206, 23220, 23460, 23522, 25497, 25953, 27115, 27116, 27703, 28029, 30916, 30917, 32097, 33071, 34371, 35018, 35029, 35268, 35469, 35589, 35590, 36892, 37036, 37055, 37081, 37525, 37671, 37675, 37676, 37683, 37774, 38112, 38118, 38136, 38136, 38248, 38265, 38289, 38290, 38323, 38324, 38337, 38453, 38568, 38569, 38571, 38572, 38573, 38574, 38575, 38576, 38577, 38578, 38579, 38580, 38581, 38582, 38583, 38584, 38585, 38586, 38587, 38588, 38601, 38605, 38606, 38611, 38658, 38832, 38835, 38837, 39046, 39047, 39053, 39054, 39055, 39122, 39358, 39359, 39648, 39651, 39803, 39804, 39813, 39829, 39943, 39990, 50124, 50214, 50428, 50450, 50451, 50452, 50453, 50454, 50455, 50456, 50545, 50546, 50552, 50557, 50628, 50629, 50949, 51184, 51185, 51186, 51187, 51188, 51189, 51190, 51230, 51304, 51587, 51588, 51597, 51598, 51599, 51853, 51854, 51855, 51992, 52000, 52001, 52219, 52499, 52596, 52597, 52805, 52806, 52807, 52980, 52981, 53039, 53877, 54018, 54019, 54136, 54136, 54137, 54195, 54360, 54444, 54629, 54630, 54744, 54745, 54778, 55050, 55186, 55190, 55239, 55240, 55325, 55463, 55708, 55760, 55817, 55818, 55819, 55820, 55858, 55939, 56043, 56200, 56234, 56236, 56237, 56249, 56283, 56284, 56292, 56293, 56294, 56312, 56362, 56363, 56364, 56366, 56647, 56648, 56706, 56730, 56753, 56754, 56862, 56863, 56937, 56938, 56941, 56942, 56969, 56970, 56973, 56983, 56984, 56989, 56990, 57078, 57079, 57090, 57117, 57118, 57196, 57197, 57275, 57276, 57315, 57324, 57325, 57326, 57327, 57368, 57369, 57405, 57406, 57463, 57464, 57495, 57499, 57591, 57592, 57593, 57641, 57650, 57690, 57691, 57757, 57758, 57759, 57760, 57761, 57773, 57790, 57791, 58885, 58886, 58887, 58904, 58950, 58951, 58968, 58969, 58969, 58970, 58973, 58990, 58991, 58992, 58993, 58994, 58995, 58996, 58997, 58998, 58999, 59000, 59001, 59002, 59003, 59004, 59005, 59006, 59007, 59008, 59009, 59010, 59011, 59012, 59057, 59107, 59108, 59141, 59142, 59144, 59194, 59195, 59196, 59197, 59198, 59199, 59219, 59220, 59229, 59230, 59233, 59234, 59240, 59311, 59312, 59313, 59314, 59402, 59403, 59404, 59405, 59528, 59529, 59530, 59569, 59570, 59571, 59586, 59587, 59592, 59593, 59633, 59634, 59965, 59966, 59967, 70137, 70138, 70139, 70144, 70145, 70146, 70147, 70177, 70198, 70224, 70225, 70226, 70227, 70252, 70253, 70324, 70325, 70348, 70349, 70430, 70431, 70439, 70440, 70510, 70615, 70619, 70795, 70796.

28.6.4 Zona del Fortín Santa rosa, integrada por los padrones rurales n°6834, 6835, 19279, 35490, 35491, 35492, 37683 (parcialmente – faja 700 metros), 59144, 59145, 59146, 59147, 59148, 59149, 59150, 70996, 70997, 70998, 70999, 71000, 71001; los padrones de la localidad catastral de Marindia n° 3283, 3284, 3285, 3295, 3296; y los padrones incluidos en las manzanas de la localidad catastral de Marindia n° 0, 114, 115, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 260.

28.6.5 Las áreas identificadas como ecosistemas relevantes, según gráfico Lámina O8_Zonificación; integrado por los bañados de Guazuvirá y Bañado del Negro, bosque serrano al norte de

Ruta 8, bosques herbáceos psamófilos , matorrales bosques costeros, áreas relevantes de San Luis y Santa Lucía del Este.

28.6.6- La faja costera conforme a los establecido el artículo **16.1.1** del presente decreto y lo que se establece en el código de aguas .

28.7- Corredores Paisajísticos- en adelante CP- Los CP, son los corredores territoriales asociados a las Rutas o caminos, que por su valor turístico y/o paisajístico se reconocen como ámbitos de especial atención. Se identifican como CP las fajas de 100 metros- medidos desde el límite de la propiedad hacia el interior de los mismos- de los predios ubicados sobre:

28.7.1 la Ruta 11, en su tramo desde la intersección con la Ruta 8, hasta su intersección con la Ruta interbalnearia.

28.7.2 la Ruta interbalnearia, desde el Arroyo Solís Chico, hasta el límite departamental en el Arroyo Solís Grande.

28.7.3 la Ruta 9 desde su intersección con la Ruta 8, hasta el límite departamental en el Arroyo Solís Grande

28.7.4 Camino a Parque del Plata entre Ruta 11 y el Arroyo Solís chico.

28.8 – Zona de desarrollo proyectado por gobierno Departamental – en adelante ZDP.

Son aquellos espacios territoriales, que se ubican en suelo urbano no consolidado o suburbano, y que requieren de la intervención del Gobierno Departamental a efectos de llevar a cabo el proyecto urbano integral correspondiente, y la mejora de la calidad de su entorno; así como la consideración de acciones departamentales en el marco de las previsiones del presente plan.

Se definen las siguientes zonas dentro del ámbito de aplicación del Plan:

28.8.1 – La ZDP Netunia Norte, integrado por las manzanas de la localidad catastral de Neptunia n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12 , 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 44.

28.8.2- La ZDP Marindia Norte, integrado por las manzanas de la localidad catastral de Marindia n° 0, 0, 18, 21, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 105, 106, 107, 108, 115, 116, 117,118 , 122, 123, 124, 125, 130, 134, 135, 136, 138, 139, 140, 140, 141, 144, 145, 154, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512; y los padrones de la localidad catastral de Marindia n° 4876, 4877, 4878, 4879, 4880, 4881, 4882, 4883, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888, 4889, 4890, 4917, 4918, 4922, 4923, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4932, 4933, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4939, 4940, 4941, 4942, 4943, 4944, 4945, 4946, 4947, 4948, 4949, 4950, 4951, 4952, 4953, 4954, 4955, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 4961, 4962, 4963, 4964, 4965, 4966, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4972, 4973, 4974, 4975, 4976, 4977, 4978, 4979, 4980.

28.8.3- La ZDP San Luis, integrado por las manzanas de la localidad catastral de San Luis n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 306, 307, 308, 309, 318, 319, 321, 322, 651, 652, 653, 654.

28.8.4- La ZDP Araminda Norte, integrado por las manzanas de la localidad catastral de Araminda n° 0, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77.

Capítulo IV Uso y Ocupación de suelo

SECCION I Parámetros urbanísticos Normativa específica en Zonas definidas

Artículo 29. - Identificación de Zonas de ordenamiento reglamentado con Normativa específica: A los efectos de la aplicación de disposiciones sobre alturas, afectaciones arquitectónicas y urbanísticas estipuladas en la presente decreto, se definen territorialmente 5 zonas diferenciales identificadas como:

- ZONA GENÉRICA (ZG)
- ZONAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ZRA)

- ZONAS CONSERVACIÓN Y VALORIZACIÓN ECOSISTEMICA (ZCVE)
- CORREDORES PAISAJÍSTICOS (CP)
- AREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARU)

Artículo 30. Zona Genérica (ZG). La Zona Genérica se encuentra definida por la totalidad de las zonas urbanas y suburbanas comprendidas dentro de la Zona de Ordenamiento Reglamentado con la jurisdicción y competencia definida por el presente decreto, exceptuadas las denominadas ZRA y ZCVE, establecidas en el artículo XX de esta norma.

30.1- para la presente zona regirán las alturas, afectaciones y condicionantes urbanísticas, definidas en la Ordenanza de las Construcciones Civiles y su respectiva Reglamentación (Decreto 70/2013 y 90/2015), según la caracterización definida en el presente decreto, con las siguientes salvedades:

- 1) para la categoría de suelo Urbano no consolidado y subrubano de uso preferentemente residencial se identifica para el presente ámbito, en el Dec. 70 como UNC3, en ambos casos.
- 2) en relación a la densidad de ocupación se aplicará 1 viv c/400m² totales en el predio para los suelos urbano no consolidados y una 1viv c/500m² totales en el predio en predio suburbanos de uso residencial.
- 3) en relación a los retiros frontales sobre rutas o camino nacionales sin perjuicio de los ámbitos ya consolidados y sin perjuicio de la categoriza de suelo ortorgada, se prevé los siguientes retiros:
 - sobre camino Nacional 15 m
 - sobre rutas 25 m
 - sobre rutas principales o conectores internacionales 40 m

Artículo 31. - Zona de Recuperación Ambiental (ZRA). La Zona de Recuperación ambiental identificadas en art. 22.5, regirán las siguientes alturas, afectaciones y condicionantes urbanísticas:

31.1. Para las **ZRA Arroyo Pando, Arroyo Trova Vieja, Arroyo Solís Chico, Arroyo Sarandí, Arroyo Solís Grande asociadas a los cursos de los Arroyos** -. Con el objetivo de la conservación y protección de la movilidad de cauce y las desembocaduras de los Arroyos y a afectos de mitigar impactos que de su dinámica pudieran surgir, en las áreas categorizadas como urbanas no consolidadas, se determinan las alturas, afectaciones y condicionantes urbanísticas establecidas en ZG para los predios no frentistas a los cursos de agua. Para los predios con frente a los Arroyos se define un área "non edificandi" de 10 metros medidas desde la línea de mayor creciente, debiendo mantener dicha zona con vegetación nativa, sin obras de endurecimiento del borde.

31.2. Para las Zonas **ZRA Arroyo Pando, Arroyo Solís Chico, Arroyo Sarandí, Arroyo Solís Grande asociadas al Ecosistema Costero.** Con el objetivo de la conservación y protección de la movilidad del cordón dunar en la zona de transición ocupada por dunas móviles que se ubica sobre fraccionamientos ubicados entre la faja costera y la zona libre de dunas, se determina para dicha zona un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que será equivalente al 5% del lote, el Factor de Ocupación Total (FOT) será de 10% y la tipología edilicia deberá permitir el movimiento del cordón dunar. Dada la particularidad de la movilidad de las dunas y no pudiendo definirse estrictamente un perímetro, se estudiarán caso a caso los permisos de construcción y fraccionamientos que se presentaren, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudieran corresponder. Se privilegiará toda acción de conservación tendiente a proteger el sistema de áreas verdes (público o privado), el sistema de dunas móviles y las playas del Río de la Plata y de la desembocadura de los Arroyos comprendidos en el ámbito, en concordancia con lo previsto en el presente decreto.

31.3. Para la zona **ZRA Barrancas de las vegas.** Con el Objetivo de mitigar el impacto del riesgo en que la se encuentra dicha zona, se dispone que en los predios indentificados no se habilitaran nuevas construcciones o ampliaciones. Las obras de mejoramiento serán analizadas por un equipo interdisciplinario.

Artículo 32. - Zona de conservación y valorización ecosistémica (ZCVE). La Zona de Conservación y valorización ecosistémica identificadas en art. 22.6, regirán las alturas, afectaciones y condicionantes urbanísticas, definidas en la Ordenanza de las Construcciones Civiles y su respectiva Reglamentación (Decreto 70/2013 y 90/2015), a exepción de las especificidades a definidas a continuación :

32.1- Para los Predios Privados en Faja Costera, categorizados como Rural Natural, sitios al Sur de las Ramblas Costaneras del Río de La Plata, queda excluido totalmente todo tipo de edificaciones privadas de uso privado.

Para otros usos, se determina para dicha zona un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que será equivalente al 5% del lote, el Factor de Ocupación Total (FOT) será de 10% y la tipología edilicia deberá permitir el movimiento del cordón dunar. Dada la particularidad de la movilidad de las dunas y no pudiendo definirse estrictamente un perímetro, se estudiarán caso a caso los permisos de construcción y fraccionamientos que se presentaren, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudieran corresponder. Se privilegiará toda acción de conservación tendiente a proteger el sistema de áreas verdes (público o privado), el sistema de dunas móviles y las playas del Río de la Plata y de la desembocadura de los Arroyos comprendidos en el ámbito, en concordancia con lo previsto en el presente decreto.

32.2- Para los predios privados incluídos en parte en la zona de conservación y valorización ambiental establecida en el presente decreto, se define para dicha zona un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que será equivalente al 5% del lote, el Factor de Ocupación Total (FOT) será de 10% y la tipología edilicia deberá permitir el movimiento del cordón dunar. Dada la particularidad de la movilidad de las dunas y no pudiendo definirse estrictamente un perímetro, se estudiarán caso a caso los permisos de construcción y fraccionamientos que se presentaren, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudieran corresponder. Se privilegiará toda acción de conservación tendiente a proteger el sistema de áreas verdes (público o privado), el sistema de dunas móviles y las playas del Río de la Plata y de la desembocadura de los Arroyos comprendidos en el ámbito, en concordancia con lo previsto en el presente decreto

32.3- Para los predios rurales, incluidos total o parcialmente dentro de la presente zona, a los efectos de la protección de los cursos hídricos, se dispone una afectación de 40 metros medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños, a ambos márgenes sobre suelo rural, así como la prohibición de cualquier obra de endurecimiento o modificación del borde del cause, el resto de las afectaciones serán conforme a lo establecido en el Dec. 70 y 90.

32.4- Para los predios urbanos o suburbanos, incluidos total o parcialmente dentro de la presente zona, a los efectos de la protección de los cursos hídricos, se dispone una afectación de 25 m, medidos desde el límite del predio "Non Edifi", así como la prohibición de cualquier obra de endurecimiento o modificación del borde del cause.

32.5- Para los predios asociados a la Zona de Conservación y valorización ecosistémica de la cuenca de la Laguna del Cisne se define un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que será equivalente al 5% del lote, el Factor de Ocupación Total (FOT) será de 10%, para los predios categorizados como Rural de uso productivo, para los predios categoría rural natural queda prohibido nuevas construcciones.

32.6- Para los predios asociados a la Zona de Conservación y valorización ecosistémica bañados del Arroyo Solís Grande, se define un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que será equivalente al 5% del lote, el Factor de Ocupación Total (FOT) será de 10%, para los predios categorizados como Rural natural.

Artículo 33. Corredores Paisajísticos. La Zona identificada como corredores paisajístico identificadas en art.XXX, regirá una zona de 100mts medidos desde el límite del predio de "Non Edificandi", así como la exigencia de un acondicionamiento Paisajístico que contribuya a la puesta en Valor de las Rutas en su calidad de conectores turísticos.

Artículo 34. Areas de renovación urbana ARU:

Sección II Usos de suelo

Artículo 35. Generalidades.

Los usos del suelo para este ámbito, se reglamentan según el presente decreto Departamental.

Será preceptiva la aprobación de Viabilidad de uso para actividades no residenciales de carácter comercial, industrial, de servicios, sean estos de carácter público o privado (salvo para aquellos incluidos en Normativa específica de habilitación comercial, bajo el régimen de Rango I).

Artículo 36. Vivienda colectiva.

Se entiende por vivienda colectiva dos o más unidades de vivienda en un mismo padrón.

Será preceptiva la aprobación de la Viabilidad urbanística para la construcción de 4 o más unidades de viviendas.

Artículo 37. Uso Comercial a Cielo Abierto.

37.1 Exposición de mercadería en retiro frontal

Para los casos de establecimientos que por su naturaleza requieran hacer uso de exposición de mercaderías en área de retiro frontal (salvo las prohibiciones que establecen en el ítem siguiente), podrán hacerlo únicamente con elementos de carácter móvil, en forma parcial y no mayor al 50% del ancho del predio, situación que deberá de ser estudiada e incorporada en una propuesta de Acondicionamiento Paisajístico.

Queda expresamente prohibido en retiro frontal:

- Manufactura y/o elaboración de Artículos y/o productos finales para la construcción u otro destino (Bloques, caños, encofrados, leña, etc).
- Acopio de materiales a granel, que superen la altura permitida de 2,0 mts.
- Cartelería mayor a 5 metros cuadrados y por debajo de carteles exentos debe dejarse altura libre de 2,80 metros.

37.2 Ocupación de veredas (en balnearios urbanizados, donde existan veredas pavimentadas), casetas de seguridad, mesas, decks y/o plataformas con fines gastronómicos.

Se autorizará permiso para la ocupación de veredas con casetas de seguridad, decks, mesas y elementos asimilables a éstos, con fines comerciales por los titulares de los locales comerciales frentistas a éstas, en carácter precario y revocable en cualquier momento - en función del interés general – dicha autorización será resultado de la evaluación previa e informe favorable por parte de las oficinas técnicas de DGGT (Acondicionamiento Urbano) y DG Tránsito mediante gestión de Viabilidad de Emplazamiento.

37.2.1 La propuesta deberá contemplar los siguientes requisitos:

- Un pasaje intermedio (senda peatonal) entre lo edificado y la ocupación no menor a 1,2mt.
- Para ocupaciones menores a 15mt lineales se deberá de contar con un pasaje de cruce mínimo de 1,20mt.
- Para ocupaciones mayores a 15mts lineales se deberá de contar con dos pasajes de cruce mínimos de 1,20mt cada uno. A partir de los 15mts lineales cada 10mts más lineales que se le agreguen a la ocupación se deberá de agregar otro cruce.
- Se deberá de realizar contra el cordón o límite de vereda en todos los casos una baranda de protección de 0,90mt de altura.
- Altura: la plataforma o deck no podrá superar los 0,50mt de altura, en caso de contar con una altura superior a 0,20mt la misma deberá de cumplir con las normas de accesibilidad universal.
- En todos los casos será responsabilidad del propietario el mantenimiento de las superficies (decks, plataformas, veredas).
- En caso de que tanto decks como plataformas sean utilizadas solo en “temporada” la estructura deberá de ser retirada por completo luego de dicho plazo dejando la vereda en condiciones adecuadas.

37.2.2 Por otro lado, solo se permitirá la ocupación de aceras mayores a 3mts de ancho.

En ninguno de los casos se permitirá la ocupación de las esquinas, dejando libre el área comprendida entre la prolongación de la edificación y el cordón de la vereda.

En ninguno de los casos se permitirá la elaboración de productos alimenticios fuera del área habilitada dentro de la edificación como cocina.

En caso de veredas no consolidadas en balnearios no urbanizados, la ocupación, el deck o la plataforma se estudiará caso a caso en la viabilidad de emplazamiento.

37.3 Cerramientos livianos desmontables sobre veredas.

No se permitirán cerramientos livianos laterales sobre ocupación de veredas bajo ninguna modalidad.

Artículo 38. Reglamentación de instalaciones complementarias al uso de la edificación (piscinas, churrasqueras, nichos de bombas,etc).

No se computará como "área edificada" las construcciones de equipamientos e instalaciones complementarias al uso de la edificación, tales como churrasqueras, fogones, nichos de bombas, piscinas abiertas que no incluyan cubierta alguna.

En retiros frontales solo se admitirán piscinas en los casos de predios en esquina, con doble frente o situaciones asimilables que se evaluarán según el criterio de cada delegada de la DGGT.

Artículo 39. Usos según categoría de suelo

39.1- En SUELO categoría URBANA

39.1.1. URBANA CONSOLIDADO: Uso Residencial, comercial, servicios y otros Usos Compatibles con la actividad residencial.

39.1.2- URBANA NO CONSOLIDADO: Uso Residencial, servicios y otros Usos Compatibles con la actividad residencial.

39.3- En SUELO categoría SUBURBANA:

39.3.1- SUBURBANA RESIDENCIAL HABITACION PERMANENTE: Uso Residencial, comercial, servicios y otros Usos Compatibles con la actividad residencial.

39.3.2- SUBURBANA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS: Actividades de carácter industrial, productivo, logísticas y de servicios. La actividad Residencial es admisible únicamente de carácter unifamiliar. No será de admisión propuesta alguna de vivienda colectiva en cualquiera sea su modalidad.

39.3.3- SUBURBANA TURÍSTICA: Actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultura, comercial y/o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario.

39.3.4- Actividad extractiva en suelo sub-urbano.

39.3.4.1 No se admitirá la actividad extractiva en suelo suburbano, cualquier excepción se analizará conforme al código de minería.

39.3.4.2 Para aquellos casos preexistentes, con anterioridad al presente decreto, que ingresen propuestas para la continuidad de la actividad extractiva, se realizará estudio técnico caso a caso según los lineamientos del presente Plan. En Zona de Recuperación Ambiental, de contar con informe técnico favorable, el mismo incluirá la exigencia del inicio de proceso de abandono.

39.4- En SUELO categoría RURAL:

39.4 .1 El propio del suelo Rural, Uso Residencial del productor y otros Usos Compatibles en el marco del artículo 39 de la ley N° 18308 del 18 de junio de 2008.

Para el suelo Rural Productivo, complementariamente usos deportivos, turísticos y recreativos, y otros que no comprometan el paisaje rural de acuerdo a lo establecido en art. 39 de la Ley 18,308. Requerirá la correspondiente autorización los usos deportivos, turísticos y recreativos u otros, debiendo presentar una propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio.

39.4.2- Ámbito cuenca de la Laguna del Cisne.- Para el ámbito Ruralde contenido dentro de la Zona de Conservación y Protección ecosistémica asociada a la Cuenca de la Laguna del Cisne, se admitirán los usos expuestos en art. 50.4 con las siguientes consideraciones:

39.4.2.1 Queda prohibida, la fumigación aérea y la terrestre con pulverizadoras autopropulsadas. Para la utilización de cualquier otro equipo de aplicación de agroquímicos distinto a los anteriores se deberá presentar ante la Agencia de Desarrollo Rural un plan de manejo anual de agroquímicos.

Toda aplicación de productos agroquímicos deberá ser realizada respetando las normativas vigentes en relación a equipos de aplicación, productos utilizados, condiciones de aplicación y personal autorizado.

39.4.2.2 - Queda prohibida en toda la cuenca el establecimiento de

emprendimientos de cría intensiva de animales, así como emprendimientos productivos de carácter industrial u de otras características, que (generen o con potencial), sean capaces de generar efluentes contaminantes. Los establecimientos de cría intensiva de animales ya presentes en la cuenca serán auditados por la Intendencia de Canelones en coordinación con los organismos nacionales competentes, y para aquellos que se constate actividad contaminante deberán presentar un plan de mitigación de impactos inmediato y un plan de abandono para esa actividad, con un plazo máximo de 3 (tres) años.

39.4.2.3 - queda prohibida la actividad extractiva en toda la cuenca.

39.4.2.4 - Queda prohibido de forma general y en toda la Cuenca el acopio masivo de sustancias o mezclas de compuestos o residuos considerados peligrosos para la salud o el ambiente, aún cuando no se prevea su aplicación o disposición final dentro de la Cuenca

39.4.2.5 - Queda prohibido de forma general y en toda la cuenca la introducción de ejemplares o especies de plantas acuáticas y animales acuáticos particularmente peces, crustáceos y moluscos.

39.4.2.6 - Toda actividad que involucre modificaciones relevantes del balance hídrico como el desarrollo de proyectos de riego, represas y canalizaciones, abrevaderos, impermeabilizaciones de grandes superficies deberá ser autorizada por la Intendencia de Canelones. A tales efectos deberá presentarse la solicitud ante la Agencia de Desarrollo Rural.

39.4.2.7 - Para proyectos de desarrollo forestal mayores a 10 hectáreas, se deberá presentar solicitud de aprobación de Proyecto Forestal, ante la Agencia de Desarrollo Rural.

39.4.2.8 - Queda prohibida la tala de especies arbóreas nativas.

39.4.4- Ámbito cuenca de la Laguna del Cisne.- RURAL NATURAL

39.4.4.1 No se admitirán ningún uso que pudiera generar contaminación al ambiente

39.4.4.2 No se admitirán usos asociados con actividad humana que signifique remover el tapiz vegetal existente y/o roturar el suelo y la tala de monte nativo;

39.4.4.3 No se admitirá el acceso directo de los individuos de cualquier especie animal doméstica bajo manejo humano

39.4.4.3 Toda instalación, construcción, uso o actividad incompatible con el destino rural natural, rural productivo o incompatible con la preservación de la cuenca, deberá presentar un plan de abandono para ese uso, con un plazo máximo de 3 (tres) años.

39.4.4.4 Queda restringido a las rutas nacionales el transporte de sustancias consideradas peligrosas (reactivos, químicos, hidrocarburos) en volúmenes mayores a 1000 lts, dentro de la cuenca de la laguna del cisne.

39.4.5- Actividad extractiva en suelo rural.-

Las propuestas que se presenten para la continuidad ó inicio de actividades extractivas en los sectores con destinos productivos, se estudiarán caso a caso según los lineamientos del presente Plan. La actividad extractiva existente en Zona de recuperación ambiental y zonas de Conservación y valorización ecosistémica, deberán iniciar el proceso de abandono para un plazo no mayor a 3 años. No se autorizarán nuevos emprendimientos de actividad extractiva en dicha zona. .

Sección V

Amanzanamientos y Fraccionamientos

Artículo 40. Requisito de aprobación

Será obligatoria la aprobación de la Intendencia en todos los casos de amanzamientos y división de terrenos en suelo urbano, suburbano y rural en ámbitos identificados con el Especial Atención dentro del ámbito de la Microrregión o en los que se tracen nuevas calles en cualquier zona de la Microrregión de la Costa de Oro.

Artículo 41. Recepción de solicitudes.

Las solicitudes de Información Previa y de División de Tierras, se deberán presentar ante la oficina competente. El mismo podrá ser estudiado de manera conjunta con la oficina encargada del seguimiento y monitoreo del Plan.

En la resolución respectiva, la Intendencia podrá condicionar la autorización del fraccionamiento, a la ejecución de obras de mejoras en calles, caminos, vías de comunicación y en general en los espacios destinados al uso público, que estime necesarios para preservar la salubridad, la seguridad pública, el bienestar general y el alcance de los objetivos planteados.

Artículo 42. Proyecto de trazado de nuevas calles.

Las solicitudes para el trazado de calles que impliquen o no nuevos amezanamientos, se presentarán en los Formularios, que se encuentran señalados en la Ordenanza de Subdivisión de Tierras acompañados de la documentación necesaria para su estudio.

Artículo 43. Aprobación

Obtenida la aprobación del trazado definitivo de calles, el propietario deberá recabar la autorización para su apertura. Obtenida la aprobación del trazado definitivo de calles, el propietario tendrá un plazo de ciento veinte (120) días para iniciar su apertura.

Artículo 44. Trazado de calles y amezanamientos

Las áreas de las calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, deberán ser entregadas al uso público libres de todo obstáculo, accidentes o construcciones que puedan dificultar la utilización de las mismas.

Los amezanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo a la normativa del presente decreto y ajustarse a lo que la reglamentación dictamine.

Cuando se soliciten trazados de calles, estas deberán proyectarse teniendo en cuenta muy especialmente la propuesta de estructura vial del presente decreto, la jerarquización vial y perfiles de calles, la topografía, el correcto estudio del sistema de drenaje pluvial y vialidad del área, características del lugar, continuidad de la estructura vial, uso del suelo, distribución de la población, higiene, seguridad pública, estética urbanística y paisajística.

Artículo 45. Longitud de las manzanas.

a) La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la cantidad de predios, y con las exigencias del tránsito y en concordancia con lo establecido en la ley 19,044 y su modificación en la ley 19,149

b) Las calles que no tengan continuidad, serán estudiadas de forma especial.

En aquellas que no tengan posibilidad de prolongarse, se dispondrá, en el fondo cerrado, de un espacio circular de once metros de radio mínimo en área residencial y de 15 para área logística y de servicios, para la fácil evolución del tránsito;

c) Las Manzanas resultantes de nuevos fraccionamientos deberán dar cumplimiento al Artículo 282 de la ley 19.149 del 24 de octubre de 2013 en el área urbana y sub-urbana residencial. En el área suburbana de actividades productivas y de servicio, la longitud de los lados de las manzanas será de cuatrocientos (400 metros), pudiendo llegar a un máximo de longitud de 600 metros (lo que será evaluado por la Oficina del Plan).

d) para los predios identificados con la categoría Suburbana de uso turístico, ARU y AO podrán admitir manzanas mayores a 10.000m² conforme a las previsiones establecidas en el art. 282 de la Ley 19,149.

Artículo 46. Espacios libres.

46.1 Con carácter general, en las actuaciones residenciales, nuevas urbanizaciones, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir (Artículo 38 Ley 18.308 del 18 de junio de 2008).

46.2 En los casos de subdivisiones de tierras, propiedades horizontales o desarrollos de emprendimientos, cuya superficie total sea igual o mayor a tres hectáreas, sin perjuicio de la apertura de calles o no, deberá destinarse un mínimo del 10% del área total de los predios, de acuerdo con la distribución que apruebe la Intendencia de Canelones, sobre la base de los informes técnicos de la Dirección General de Gestión Territorial, Vivienda y Acondicionamiento Urbano, de la Dirección General de Obras y Secretaria de Planificación. No se computarán las áreas de ribera, zona de bañados, ni áreas inundables.

46.3 La autoridad departamental podrá exigir como espacios libres, bajo resolución fundada, un porcentaje mayor del anteriormente fijado, de hasta el veinte por ciento (20%) de la superficie que abarque la propuesta.

46.4_ La cesión del espacio libre al dominio departamental, se realizará bajo las condiciones, que la Gerencia de Área - Fraccionamiento y la Dirección Notarial, señalen para ello. En los casos que prevé este Artículo, el técnico interviniente presentará conjuntamente con el plano de subdivisión, un plano del espacio libre de uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro.

46.5_ Se establece la posibilidad (a solicitud por parte de la Intendencia de Canelones) que el emprendedor canjee el área a ceder con destino a espacio libre, por área equivalente en valor con destino a espacio libre en otra ubicación (a convenir) del Departamento de Canelones. También se podrá, previo estudio y autorización de la Intendencia de Canelones, realizar el pago equivalente al predio destinado a espacio público, dinero que será destinado al Fondo de gestión urbana. Los casos serán analizados por la Secretaria de Planificación en el marco de las previsiones del Plan.

46.6_ Se establece la cesión a espacio libre de los primeros 150 metros de la ribera del río de la plata medidos hacia el interior del territorio, para nuevos desarrollos en parcelas mayores a 2 ha. En concordancia con lo establecido en ley 18,308, los cuales no computarán dentro del 10% establecido en el presente artículo.

46.7_ En caso de realizar el desarrollo de nuevas urbanizaciones, amanzanamiento o fraccionamiento de solo una parte de la propiedad, deberá hacerse la cesión de las áreas afectadas al uso público, cuando se libren calles a este uso. No obstante la autoridad departamental podrá requerir cuando así lo estime conveniente, la cesión de toda la superficie destinada a espacio libre, independientemente de la apertura o no de las calles. Queda comprendida en lo dispuesto por esta sección, toda extensión de terreno que forme un unidad física, aunque comprenda diversos números de padrones, pero pertenezcan a un mismo a varios propietarios.

46.8 -Se establece la cesión a espacio libre de los primeros 150 metros de la ribera del río de la plata medidos hacia el interior del territorio, para nuevos desarrollos en parcelas mayores a 2 ha. En concordancia con lo establecido en ley 18,308, los cuales no computarán dentro del 10% establecido en el presente artículo

Artículo 47. Presentación.

Conjuntamente con la solicitud de amanzanamiento, fraccionamiento o propiedad horizontal, podrá solicitarse la aprobación del proyecto de fraccionamiento o división de solares y/o unidades.

47.1-Subdivisión en predios o lotes.

Se establecen dentro del perímetro de actuación del Plan, los siguientes mínimos de áreas y frentes de padrones urbanos y suburbanos :

47.1.1- Padrones urbanos consolidados: El mínimo de área por Padrón es de 400 (trescientos) metros cuadrados con un frente mínimo de 12,0 (doce) metros, salvo para los casos de interés social que refieran a programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, en cuyo caso las oficinas técnicas competentes podrán moderar fundadamente la superficie y frente del lote mínimo conforme el régimen de excepcionalidad establecido en el Artículo 16 literal B de la Ley 10.723 del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el Artículo 1º de la Ley 19.044 del 24 de octubre de 2013.

Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (plata baja o duplex) quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo" de 120 m cuadrados por unidad.

47.1.2- Padrones urbanos No consolidados: El mínimo de área por Padrón es de 800 metros cuadrados con un frente mínimo de 15,0 metros, salvo para los casos de interés social que refieran a programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, en cuyo caso las oficinas técnicas competentes podrán moderar fundadamente la superficie y frente del lote mínimo conforme el régimen de excepcionalidad establecido en el Artículo 16 literal B de la Ley 10.723 del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el Artículo 1º de la Ley 19.044 del 24 de octubre de 2013.

Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (plata baja o duplex) quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo" de 400 m cuadrados por unidad.

47.1.2.1- Padrones urbanos No consolidados zona protegida Jaureguiberry: El mínimo de área por Padrón es de 1000 metros cuadrados con un frente mínimo de 24 metros, salvo para los casos de interés social que refieran a programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, en cuyo caso las oficinas técnicas competentes podrán moderar fundadamente la

superficie y frente del lote mínimo conforme el régimen de excepcionalidad establecido en el Artículo 16 literal B de la Ley 10.723 del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el Artículo 1° de la Ley 19.044 del 24 de octubre de 2013.

Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (plata baja o duplex) quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo" de 500 m cuadrados por unidad.

47.1.3- Padrones Suburbanos:

47.1.3.1 En zona Suburbana Residencial habitación permanente de la ZOR, el mínimo del área del padrón será de 800 metros cuadrados, con un frente mínimo de 15 mts., salvo para los casos de interés social que refieran a programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, en cuyo caso las oficinas técnicas competentes podrán moderar fundadamente la superficie y frente del lote mínimo conforme el régimen de excepcionalidad establecido en el Artículo 16 literal B de la Ley 10.723 del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el Artículo 1° de la Ley 19.044 del 24 de octubre de 2013. Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (plata baja o duplex) quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo" de 400 m cuadrados por unidad.

47.1.3.2 En zona Suburbana de uso Turístico, el mínimo del área del padrón será de 2500 (dos mil quinientos) metros cuadrados, con frente mínimo de 50 metros. Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (plata baja o duplex) quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo" de 1000 m cuadrados por unidad, pudiendo admitir dimensiones inferiores, producto del dimensionado de la manzana, conectividad y acceso a los servicios.

47.1.3.3 En zona Suburbana de actividades productivas y de servicio, el mínimo del área del padrón será de 5000 (cinco mil) metros cuadrados, con un frente mínimo de 50 metros.

Artículo 48. Ancho mínimo reglamentario de calles y caminos

48. 1_El ancho mínimo de las calles es de 17.00 metros; no obstante se deberán considerar los anchos establecidos en la jerarquización vial del presente decreto. Cuando se proyecten fraccionamientos en predios linderos con vías de tránsito existentes y éstas no tengan el ancho mínimo reglamentario, deberá cederse la superficie necesaria para el ensanche de tales vías, sea en su semi-ancho o en su ancho total, hasta obtener el mínimo necesario o el que corresponda, fijado en el presente instrumento.

48.2- Vía de Tránsito paralela a Curso de Agua. Se estudiará el requerimiento del trazado de una vía de tránsito paralela y adyacente a todo curso de agua permanente no navegable ni flotable, por parte de la Dirección General de Obras. Esta podrá solicitar -de entenderlo así sus unidades técnicas- mejor solución de carácter técnico. De solicitarse, el ancho de dicha vía, será determinado por la Dirección General de Obras, al igual que su altura por encima de la línea de las máximas crecientes ordinarias conocidas, no siendo esta altura menor a 0.50 metros.

Artículo 49. Tolerancias.

En todo fraccionamiento podrá admitirse la tolerancia del 5% en medidas lineales mínimas establecidas, la cual podrá beneficiar sólo a dos de los solares proyectados.

49.1- Frente a más de una vía pública.

Cuando se proyecten fraccionamientos donde resulten solares con frente a más de una vía pública, corresponderá que éstos cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para cada caso.

49.2- Medición de Frente Mínimo.

La línea divisoria de los lotes deberá aproximarse en lo posible a la normal con la alineación del frente de la propiedad.

El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias, desde el punto en que la otra divisoria encuentre la alineación del frente y deberá mantenerse en profundidad hasta un mínimo de 10 metros, contados a partir de la línea de retiro frontal fijado para ese terreno.

En los predios con área de 1000 m² o más, el frente mínimo se deberá mantener hasta un mínimo de 20 m contados a partir de la línea de retiro frontal fijado para ese terreno. Los casos irregulares serán considerados con carácter particular.

Artículo 50. Suspensión de fraccionamiento.

Queda establecido que hasta tanto no se desarrollen los respectivos Proyectos de Detalle o los Programas de Actuación Integrada -según corresponda-, en las áreas determinadas como Áreas de Desarrollo Urbano, Zona proyectada de desarrollo por el gobierno Departamental, área de Renovación Urbana de Estación Atlántida, quedan suspendidos los fraccionamientos de predios. La Junta Departamental, mediando iniciativa fundada del Intendente, previo informe de las oficinas técnicas competentes, podrá levantar la suspensión en aquellos casos que no se vean afectados los objetivos del Instrumento, sin que ello signifique precedente.

Artículo 51. Fuera de Ordenamiento.

Los establecimientos que por sus instalaciones, construcciones, fraccionamiento o usos sean total o parcialmente incompatibles con el instrumento, de conformidad con el Artículo 27 literal C de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, quedan automáticamente fuera de ordenamiento.

Capítulo V Paisaje y Patrimonio

Artículo 52. Recursos Naturales

Se declara de interés patrimonial de la Microrregión de Costa de Oro, la protección de sus recursos naturales, agua, suelo, costas, humedales, lagos, cursos de agua, playa, dunas, médanos, montes marítimos y nativos, matorrales psamófilos, lagunas, barrancas, y todo ecosistema frágil. Para la aprobación de emprendimientos que afecten total o parcialmente a dichos recursos, se exigirá estudio previo de impacto ambiental a juicio de las oficinas competentes.

Solo se exceptuarán aquellos que por su escasa incidencia a juicio de la Oficina Técnica del Costaplan no lo ameriten.

Artículo 53. Zona Costera

Se declara a la Faja de Defensa de Costas del Río de la Plata definida en el Artículo 193 de la Ley 15903 del año 1986, bordes y barrancas de arroyos y lagos, públicos o privados, patrimonio ecológico y paisajístico de la Micro Región.

Prohíbese la construcción de edificaciones en la Faja de Defensa de Costas del Río de la Plata, conforme a su definición dada por el código de aguas.

En estas áreas costeras, se podrán realizar acciones tendientes a la conservación y restauración de los ecosistemas costeros así como las instalaciones imprescindibles que permitan usos públicos recreativos y de esparcimiento, pesca artesanal y servicios a las playas, mientras cumplan lo establecido por DINAMA, aseguren en todo caso la accesibilidad general y cuenten con la autorización de las oficinas competentes del Gobierno Departamental.

Artículo 54. Extracción de Arena en suelo firme. _

Queda prohibida la extracción comercial de arena dentro de las zonas urbanas y suburbanas del área territorial involucrada.

Todo fraccionamiento autorizado que requiera movimientos de arena que impliquen extracción, podrán realizar la explotación comercial de la misma dentro de los parámetros técnicos que fijen las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

El nivel mínimo del predio resultante, en ningún momento podrá ser inferior a 40 centímetros sobre el pavimento vehicular- frentista en su punto medio, que forma parte del proyecto general de caminería y desagües de la zona. Los niveles dentro del predio tendrán una pendiente mínima del 0,5 % hacia su frente, para desagüe del terreno.

Artículo 55. Patrimonio vegetal _

Se declara de interés patrimonial de la Microrregión de Costa de Oro, la conservación de las especies forestales comprendidas en la presente jurisdicción territorial y en particular las mencionadas en el Decreto Departamental conocido como "Ordenanza Forestal", las cuales conforman el Patrimonio Forestal de la zona, prohibiéndose la eliminación total o parcial de sus distintos ejemplares por emprendimientos de cualquier especie, sin la debida autorización del Gobierno Departamental ante todo emprendimiento que implique modificaciones cuantitativas o cualitativas en el Patrimonio Forestal declarado, sea cual fuere su escala, la Intendencia de Canelones exigirá la solicitud del permiso correspondiente, acompañando la misma con los recaudos y requisitos que fueren necesarios a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental. Sin perjuicio de lo establecido en el referido Decreto, se establece como parámetro de densidad mínima por predio, 1 (una) especie arbórea cada 75 metros cuadrados.

Se declara de interés patrimonial de la Microrregión de Costa de Oro, la conservación los parches de bosques psamófilos, montes nativos y ribereños existentes en el ámbito.

Artículo 56. Patrimonio Cultural. Integran el Patrimonio Cultural de la Microrregión:

56.1 LOS BIENES MATERIALES (muebles e inmuebles).

56.2 EL PAISAJE CULTURAL.

56.3 EL PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL.

56.4 EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUEOLÓGICO.

Artículo 57. Figuras de Protección.

La Secretaria podrá proponer, en forma conjunta con la Comisión Departamental del Patrimonio, la declaración de objeto de protección sobre bienes muebles o inmuebles, materiales o inmateriales que constituyan parte representativa del patrimonio histórico, cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, natural o documental, bajo algunas de las figuras que se expresan a continuación:

57.1. Monumento Departamental.-

Es la figura de mayor protección departamental. Se establecen en el presente instrumento, los bienes con carácter patrimonial de la microrregión, cuyos grados patrimoniales de Monumento Departamental serán asignados en el **Catálogo Patrimonial de la Microrregión**. Se encuentran además incluidos en ésta categoría, los actualmente declarados Monumento Histórico Nacional, y los que posteriormente sean declarados.

57.2. Conjuntos Históricos:

Entendiéndose por tales, los grupos de construcciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura en integración en el paisaje, les dé un valor excepcional desde el punto de vista de la historia, el arte, la ciencia, o su interacción con la naturaleza.

57.3. Bienes de Interés Cultural.

Los bienes materiales o inmateriales de significación cultural, - histórica, artística, arquitectónica, documental, el paisaje cultural, las manifestaciones, resultado una construcción colectiva a lo largo del tiempo, ya sean, festividades, ceremonias, rituales, conocimientos específicos, tradiciones, modalidades, instituciones y actividades que promuevan el desarrollo sustentable de la Microrregión 7.

57.4. Paisaje Cultural Protegido.

Se entiende por "Paisaje Cultural", la superficie territorial continental o marina, en cuyo ámbito, las interacciones del ser humano y la naturaleza, a lo largo de los años, han producido una zona de carácter definido, de singular belleza escénica o con valor de testimonial, incluyendo variables como el "patrimonio industrial" –bodegas, molinos, atahonas, etc.-, y otras unidades de paisaje antrópico.

Los componentes significativos de esta categoría son:

-El sustrato natural (orografía, suelo, vegetación, agua)

-Las acciones humanas: modificación y/o alteración de los elementos naturales y construcciones para una finalidad concreta.

Entre estos sitios se identifican :

- Las barrancas costeras del balneario San Luis,
- Actual fraccionamiento Caribe Oriental, entre el balneario San Luis y el Balneario Los Titanes,
- Franja costera entre Arroyo La Tuna y Arroyo La Coronilla (area que fue intensamente ocupada por grupos indígenas).
- Sitio Laguna Blanca, en la margen izquierda del Arroyo de la Coronilla,
- Punta de Cuchilla Alta,
- Sitio Médano Alto (cuenca Arroyo Solís Chico), al norte del Paso de las Toscas en el Arroyo Solís Chico,
- Balneario Jaureguiberry, la cuenca inferior del Arroyo Solís Grande.

57.4.1- TIPOS DE PAISAJE :

57.4.1.1 a) Paisaje claramente definido, creado y diseñado intencionalmente por el ser humano. Se trata de paisajes enjardinados y parques, construidos por razones estéticas que generalmente, aunque no siempre, se encuentran asociados a edificios y

monumentos.

57.4.1.2 b) Paisaje evolucionado orgánicamente. Se trata de un paisaje que ha evolucionado hasta su forma actual, como respuesta a su adecuación a su entorno natural, debido a un imperativo inicial de carácter social, económico o religioso. Este proceso se refleja en formas diferentes por lo que se establecen dos sub tipos:

57.4.1.2.1 b.1) Paisaje Vestigio (o fósil). Aquel en que su proceso evolutivo concluyó en algún momento del pasado, pero sus rasgos característicos son todavía visibles materialmente.

57.4.1.2.2 b.2) Paisaje Activo. El que conserva un papel social activo en la sociedad contemporánea asociado con el modo de vida tradicional y cuyo proceso de evolución sigue activo.

57.4.1.3 c) Paisajes Culturales Asociativos. Aquellos en los que existen poderosas asociaciones artísticas o culturales en el medio natural, en lugar de rastros culturales materiales, las que pueden ser inexistentes o poco significativas.

57.4.1.4 d) Sitio. Es el ámbito territorial acotado, urbano, suburbano o rural, cuyos valores paisajísticos, productivos o arqueológicos (prehistóricos e históricos;) o paleontológicos, se destacan por su singularidad y por ser representativos de una época determinada.

57.4.1.5 e) Unidad de recorrido. Es el ámbito territorial que abarca segmentos de territorio tales como rutas, caminos y senderos de interés histórico, artístico o cultural.

57.4.1.6 f) Las categorías definidas en el Sistema Departamental de Áreas de protección ambiental.

Artículo 58: Listado Básico Patrimonial de la Microrregión de Costa de Oro. Integran la figura de Monumento Departamental, los siguientes bienes: **ver listado en memoria de información.**

Artículo 59. Actuaciones sobre bienes Patrimoniales.

Toda actuación prevista sobre los bienes materiales incluidos en el art. 66, requerirán previo a la aprobación del respectivo Permiso de construcción ó Viabilidad de uso (por ampliación o incorporación de un nuevo uso), informe técnico favorable de la Oficina del Plan y de la Comisión Departamental del Patrimonio.

Artículo 60. Proyecto de acondicionamiento Paisajístico

A todo nuevo emprendimiento Industrial, Turístico, residencial, Comercial de Servicio y/o productivo, se le podrá requerir en la gestión de Viabilidad de uso, un Estudio de Integración Paisajística conforme a las previsiones establecidas en el presente decreto. Dicho estudio de Integración Paisajística constituye una herramienta complementaria del diseño y tienen como objetivo analizar y valorar la magnitud de los impactos paisajísticos y los efectos que las nuevas actuaciones puedan tener en el territorio, y así mismo determinar las estrategias de intervención tendientes a mitigar estos efectos.

Los Estudios de Integración Paisajística deben contener:

- a. Proyecto de Acondicionamiento Paisajístico.
- b. Descripción del alcance de la actuación.
- c. Valoración de la Integración Visual de la intervención.
- d. Medidas de integración y mitigación de los impactos de la intervención.

Los Estudios de Integración Paisajística deben reconocer los valores, atractivos y características particulares del paisaje existente y describir la intervención planteada, cotejar las posibles alternativas, y determinar los criterios y estrategias de integración paisajística que permitan minimizar el impacto final de la intervención.

A su vez deberán considerar en el análisis, aspectos como los usos del suelo preexistentes, la topografía original, la visibilidad del emplazamiento, la volumetría general del conjunto edificado y el cromatismo global de la actuación. La integración paisajística del proyecto debe atender a todos los componentes tales como: las edificaciones, caminería, espacios verdes, elementos de iluminación, de publicidad, de señalización, etc. La calidad global de la intervención quedará definida por la resolución funcional y formal de cada uno de ellos y por las relaciones que establecen entre sí, considerando que las áreas verdes no resulten espacios residuales, aislados y fragmentados.

Del plan de gestión y mantenimiento: El Estudio de Integración Paisajística incluirá un plan de mantenimiento y gestión general de la intervención y específicamente de las áreas verdes, que garantizará la existencia de vegetación en buen estado y de espacios verdes de calidad.

TÍTULO III Ordenación y gestión

Capítulo I

Actuación y control territorial

Artículo 61. Dirección de la actividad urbanística.

61.1 Dirección y ejecución de la gestión territorial y urbana corresponde en todo caso a la Intendencia de Canelones. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del presente instrumento así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, mediante los mecanismos previstos en el Plan.

La Intendencia de Canelones velará por el respeto de los derechos territoriales de las personas (Artículo 6 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008) en la formulación, gestión y ejecución de la planificación urbanística y territorial. Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados, así como de los particulares.

61.2- Control Territorial.

El Gobierno Departamental ejercerá la policía territorial en el ámbito del Plan, en los términos dispuestos en los Artículos 68 y siguientes de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, aplicando en caso de contravención a las disposiciones del presente instrumento, las sanciones que correspondan conforme con el Artículo 71 de la mencionada Ley.

Artículo 62.- Impuesto progresivo al baldío y a la edificación inapropiada.

El Gobierno departamental reglamentará la aplicación de un impuesto progresivo al baldío y a la edificación inapropiada, para los padrones ubicados en el ámbito de aplicación del Plan.

Artículo 63.- Ejecución de la planificación: equidistribución y deberes legales.

La ejecución del Planeamiento territorial se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en el presente Plan Local, y en aquellos establecidos en los Instrumentos de Ordenamiento que se aprueben dentro de su ámbito.

Los mismos dispondrán mecanismos para la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión de áreas para equipamientos, infraestructuras y espacios libres, tomando recaudos que eviten la segregación territorial.

Artículo 64.- Recuperación de valorizaciones.

64.1- Conforme con el Artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, autorízase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de retorno de valorización un porcentaje de los mayores valores inmobiliarios.

Ello procederá en los casos de aumento de valor generado a partir de:

1) cambios de categoría de suelo. Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, la valorización se define como el cinco por ciento 5% de la edificabilidad total atribuible al ámbito.

Asimismo, se aplicará la valorización a los predios ubicados en las áreas con atributo potencialmente transformable y los predios rurales que fueron recategorizados por el presente plan y las directrices Departamentales, una vez se efectivice el cambio de categoría.

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, no aplicará la recuperación de valorización.

El precio que deberá pagar el propietario a la Intendencia de Canelones, se determina de la siguiente manera: Área del Predio multiplicado por el FOT por el valor del metro cuadrado del suelo multiplicado por el 5%.

2) cambios de usos de suelo, cuando se autorice un cambio de uso de un inmueble, conforme al presente decreto, la valorización se define como el valor de la comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor del mercado antes de la autorización, menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso. En los casos de cambio de uso del suelo, el precio será el veinte por ciento (20%) de la Valorización.

La evaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor real de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

3) fraccionamientos o reparcelamientos que impliquen la creación de calles públicas y/o espacios públicos. En los casos de reparcelación, el precio será el veinte por ciento (20%) de la Valorización.

La evaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor real de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

64.2- En todos los casos, las sumas percibidas serán destinadas al Fondo de Gestión Urbana, conforme a los criterios establecidos en el Decreto de la Junta Departamental N°6 del 11 de noviembre de 2010 (Artículo 19.7), y las resoluciones N°12/05162 del 1° de Octubre de 2012, y su reglamentación N° 12/06046 del 19 de noviembre de 2012, y sus posteriores modificaciones; y se determinará en forma conjunta con la efectivización del cambio establecido por el Instrumento, estableciendo la obligación del pago en todos los casos: ante acciones sobre el padrón -como ser compra-venta del inmueble, sucesiones, arriendo del inmueble, gestión de fraccionamiento, gestión de Viabilidad-habilitación comercial y/o industrial, permiso de construcción, o similares- ó a iniciativa de propietario. La Intendencia establecerá un registro departamental, a los efectos de asentar los padrones que se encuentren en situación de “pago pendiente por concepto de valorización”.

64.3-La avaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles - valor venal - será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar Convenios con otras dependencias del Estado especializados en Avaluación de bienes inmuebles, así como con otros gobiernos departamentales que tengan estructuradas áreas de Avaluación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un Acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta Acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen.

Todos los acuerdos de pago referidos, ya sean en dinero o en especie, contarán con previa opinión de las autoridades locales. Se perfeccionarán por acto resolutivo de la Intendencia de Canelones.

Artículo 65.- Mayores aprovechamientos por edificabilidad.

Es un instrumento mediante el cual se desarrollan los principios rectores del presente decreto, esta relacionado al incremento de valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad. En todos los casos, las sumas percibidas serán destinadas al Fondo de Gestión Urbana y serán cuantificados conforme a Reglamentación del Fondo de Gestión Urbana.

Artículo 65.1 - Coeficiente de aprovechamiento básico

A los solos efectos del cálculo del mayor aprovechamiento por edificabilidad, la altura básica correspondiente al perímetro del presente plan es de 8.50 metros, el FOT (Factor de Ocupación Total) es de 120%.

En las zonas en donde se admitan mayor altura, y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para las zonas urbanas consolidadas, ADU, AO y/ o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad por encima del coeficiente básico, será considerada mayor aprovechamiento.

Artículo 65.2 - Precio

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica (8.50m) serán divididos entre el FOT (1.2), al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico (120%), se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo.

El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica.

Artículo 65.3 - Destino. Todas las actividades propuestas en el presente Plan de Ordenamiento así como aquellas que resultaran a juicio del Gobierno Departamental de aplicación en el departamento en el estricto cumplimiento de los fines y objetivos contenidos del presente Decreto Departamental, podrán financiarse a través del Fondo de Gestión Urbana destinado al cumplimiento de los fines territoriales definidos a través de los planes, programas y/o proyectos correspondientes.

Capítulo II Instrumentos de planificación

Artículo 66. Catálogo Patrimonial de la Microrregión.

Constituye un instrumento de conservación preventiva, como medio de conocimiento y valoración de los bienes culturales de la Microrregión de Costa de Oro.

Dado que la conservación de los bienes culturales se inicia con su registro e identificación, su inclusión en un catálogo supone su reconocimiento como objeto que exige tutela y protección.

A los bienes culturales catalogados se les asignará, por tanto, un grado de protección, así como la consideración de medidas de gestión para su puesta en valor.

Artículo 67.- Planes Parciales.

Conforme con el Artículo 20 de la Ley 18.308, los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras.

En particular, en relación al presente instrumento, estos Planes Parciales definirán:

1. Las directrices de Desarrollo del ámbito de estudio
2. La definición detallada de la Zonificación y categorización de suelo
3. La definición de las actuaciones y proyectos específicos

El Presente Plan identifica los siguientes ámbitos de ejecución de Planes Parciales:

Plan Parcial para Atlántida y su entorno

Plan Parcial de infraestructura y Desarrollo de Macro zona 1: desde Neptunia a Fortín.

Plan Parcial Estación Atlántida

Plan Parcial San Luis

Plan Parcial Jaureguiberry y su entorno

Estos Planes Parciales deberán ser promovidos por las autoridades locales, contar con la iniciativa del Intendente y ser aprobados por la Junta Departamental y se formalizarán en los documentos correspondientes, en donde se establecerá la categorización, atributo de potencialmente transformable y uso del suelo; zonificación; normativa de edificación; así como sistemas de infraestructura, programas y proyectos.

Artículo 68.- Planes sectoriales

Conforme con el Artículo 20 de la Ley 18.308, los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.

El Presente Plan identifica los siguientes ámbitos de ejecución de Planes sectoriales :

Plan sectorial de Reparcelación de fraccionamientos no consolidados y reparcelación – realojos de asentamientos irregulares.

Plan sectorial para las desembocaduras y area de influencia de A° Pando, Solís chico, Solís grande

Plan sectorial Desarrollo turístico de la Costa Canaria

Artículo 69.- Planes Interdepartamentales.

Conforme con el Artículo 18 de la Ley 18.308, los Planes Interdepartamentales constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural y detallado, formulado por acuerdo de partes, en los casos de ámbitos compartidos.

El plan de Costa de Oro identifica como área para ejecución de Plan Interdepartamental, el Arroyo Solís grande (límite departamental con Maldonado)

Artículo 70. Programas de Actuación Integrada.

70.1- Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de Zonas categorizadas como rurales y/o sub-urbanas con el atributo de potencialmente transformables identificados por éste Plan.

Los Programas de Actuación Integrada podrán ser propuestos por la Intendencia de Canelones, de oficio en ejercicio de sus cometidos, o por particulares. En ambos casos, el Programa de Actuación Integrada constará de una propuesta circunstanciada relacionada con su justificación y viabilidad.

La gestión y ejecución de los Programas de Actuación Integrada podrán ser públicas, privadas o mixtas. Los interesados podrán efectuar expresiones de interés y participar de las correspondientes licitaciones públicas.

La elaboración de Programas de Actuación Integrada de iniciativa privada sólo será autorizada, cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo que posean más de la mitad del área del suelo involucrado en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes para su correcta ejecución, ó cuando lo establezca la Intendencia en base al interés general.

70.2- Programa de Actuación Integrada a iniciativa de los propietarios.

Los propietarios de suelo rural y/o sub-urbano con atributo potencialmente transformable, podrán solicitar la incorporación de sus tierras a la categoría de suelo suburbano ó urbano según corresponda, mediante la adjudicación directa de un Programa de Actuación Integrada para su ejecución.

70.3- En todo caso, la propuesta deberá observar racionalidad económica, calidad urbana y ambiental. A efectos de su autorización se deberá tener en cuenta:

A) Dimensión mínima suficiente para asegurar a los futuros habitantes y usuarios todos los servicios y equipamientos locales necesarios.

B) La consideración sobre el carácter, riqueza y complejidad de sus usos, evaluando los posibles riesgos de generar áreas sub-urbanas ó urbanas sin los niveles de diversidad necesarios para satisfacer las actividades industriales, logísticas y de servicio posibles, así como la habitacional según suelo del que se tratare.

C) Participación en el costo de los sistemas territoriales, quedando en todo caso aseguradas las conexiones necesarias con las redes viales, y de infraestructuras de servicios.

D) Asegurar el acceso a los futuros emplazamientos productivos los servicios locales y departamentales, mediante el servicio público de transporte colectivo de pasajeros.

E) Estudio de Impacto Ambiental que permita constatar la admisibilidad de los efectos sobre el medio ambiente.

F) Constancia de conformidad o disconformidad de los propietarios. A efectos de la ejecución del programa, en estos casos de propuesta unánime de propietarios, deberá suscribirse un contrato plan, previo a la aprobación del Programa de Actuación Integrada.

G) Las garantías exigibles para responder a la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

H) Las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento, tanto de las obligaciones como de los plazos que se establecen.

Capítulo III Instrumentos de Gestión.

Artículo 71. Proyectos de detalle.

71.1. Descripción

Son los mecanismos de gestión, a través de los cuales se materializan las actuaciones sobre el territorio en la búsqueda de la concreción de los objetivos planteados en el instrumento. A través de ellos se concretarán actuaciones estructurales: habitacionales, viales, de espacios públicos, etc., enunciados en el presente Plan, lo que a través de su concreción aportarán al fortalecimiento y afianzamiento de la microrregión. Abarca el diseño integral del área de actuación que desarrolla: vialidad, espacios verdes, drenaje, amanzanado, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, servicios, etc.

Se consideran estratégicos a los efectos de dicha concreción de objetivos, los que serán desarrollados en las áreas de Desarrollo urbano, áreas de recuperación urbana, y zonas de recuperación ambiental. Para los proyectos de detalle desarrollados en estas áreas, dado que estas se establecen como áreas de promoción, podrá definirse a través de ellos, políticas particulares referido no solo normativa edilicia y/o ocupación de suelo sino también en lo que refiere a exigencias en materia de dotación de infraestructura y servicios.

Los Proyectos de detalle podrán ser elaborados por la Intendencia de Canelones, de oficio y en ejercicio de sus funciones o por particulares (con supervisión y/o participación de la Intendencia) .

71.2- Contenidos.

Las determinaciones de los Proyectos de Detalle (por iniciativa de la intendencia o privada) contendrán la siguiente documentación según corresponda:

- A) memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- B) planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- C) determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- D) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

Artículo 72. - Contrato- Plan

El Contrato-Plan es el mecanismo de gestión que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos acordados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas.

El proyecto de Contrato-Plan es acordado entre la Intendencia de Canelones y su contraparte. A partir de ese momento comenzará la ejecución del mismo; procediendo el interesado a presentar el Proyecto Ejecutivo o Proyecto de Detalle y los permisos que correspondieren.

Artículo 73. - Concesión de Obra Pública.

Se podrán otorgar Concesiones de Obra Pública (para la ejecución de Proyectos de Detalle por ejemplo), mediante un llamado a licitación pública, con unas bases que como mínimo comprenderán las siguientes determinaciones:

Los Proyectos de Detalle podrán ser ejecutados total o parcialmente a través de Concesiones de Obra Pública.

La Intendencia podrá realizar Convenios de Co-gestión con otras Administraciones Públicas a partir de objetivos comunes de orden territorial. La aplicación de este instrumento de gestión se podrá materializar con cualquiera de los sistemas y mecanismos establecidos por la legislación vigente y el presente Plan, y que fueran convenientes a dichos objetivos.

Artículo 74. - Expropiación.

La expropiación por razones de ordenamiento territorial o acondicionamiento urbano, se aplicará de conformidad con las disposiciones previstas en la ley 18,308:

- A) Para la ejecución de los sistemas territoriales de saneamiento, vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza.
- B) Para la ejecución de Unidades de Actuación conforme a un Proyecto de Detalle.
- C) Para la incorporación de terrenos en la Cartera de Tierras.
- D) Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan.

Artículo 75. - Derecho de Preferencia.

Se autoriza a la Intendencia de Canelones a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el Artículo 66 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en las enajenaciones onerosas sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente decreto.

Artículo 76. - Sistema de Cautelas Urbanísticas o Derechos de Transferencia:

Son obligaciones negociables que tienen su respaldo en las operaciones urbanas definidas por la Intendencia de Canelones a través del Presente Plan.

Con el objetivo de promover el desarrollo territorial; la Intendencia de Canelones, de oficio o a iniciativa de parte, podrá ejecutar operaciones urbanísticas de acuerdo al presente Plan y sus instrumentos de ordenación y planeamiento, empleando el Sistema de Cautelas Urbanísticas o Derechos de Transferencia.

Con tal fin, la Intendencia de Canelones podrá, conjuntamente con la aprobación de la operación urbanística, declarar la aplicación del referido sistema a los efectos de su ejecución. Convocará a los titulares de bienes inmuebles comprendidos en el área delimitada en la operación a participar en la misma.

En el mismo acto se incluirá la declaración de utilidad pública y la designación de todos los inmuebles comprendidos en dicha área, para su expropiación o compensación a los fines de la operación.

Los titulares de bienes inmuebles dispondrán de un plazo de treinta días para aceptar la propuesta de participar en la operación, de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes disposiciones y las determinaciones definidas en cada caso. Aquellos que aceptaran participar en la operación recibirán una obligación de crédito denominada "Cautela Urbanística de la Microrregión de Costa de Oro", Departamento de Canelones", con lo que adquirirán los derechos y obligaciones a que refieren los Artículos siguientes.

Los propietarios que lo hagan en forma negativa recibirán la correspondiente indemnización que resulte de la expropiación o compensación pertinente.

76.1.1. operaciones comprendidas. Podrán ejecutarse en aplicación del Sistema de Cautelas Urbanísticas, operaciones de urbanización, reparcelamiento y renovación urbana a efectos de gestionar Programas de Actuación Integrada, o Áreas de Renovación Urbana. Este instrumento podrá aplicarse conjuntamente con otros instrumentos de gestión y ejecución previstos por el presente Plan.

Dichas operaciones comprenderán:

- a) La adquisición del conjunto de terrenos o edificios comprendidos en el área a urbanizar, reparcelar o renovar.
- b) La ejecución de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación aplicables, según los casos.
- c) Proyectos y ejecución de obras de urbanización, reparcelamiento, demoliciones, edificaciones.
- d) Las enajenaciones o cesiones de terrenos a los organismos públicos o privados encargados de construir o a los propietarios expropiados.

76.1.2 Derechos y obligaciones de tenedores.

Los tenedores de las obligaciones denominadas Cautelas Urbanísticas de la Microrregión de Costa de Oro, Departamento de Canelones adquieren a tal título los derechos siguientes:

- a) Podrán hacer efectivo el derecho de la adquisición de nuevas parcelas o de las unidades de los edificios construidos dentro de las áreas de urbanización, reparcelamiento o renovación del plan previamente definido; por el valor nominal de las cautelas.
- b) En dicha operación se beneficiarán con el cincuenta por ciento de la valorización que experimente el metro cuadrado de terreno tipo, en la zona de ubicación del inmueble expropiado. La valorización será apreciada por la diferencia entre el valor de la expropiación y el valor de venta asignado, de acuerdo a lo que establece el instrumento de desarrollo aplicado. El monto del crédito de la Cautela se ajustará al término de la operación para tener en cuenta las fluctuaciones del costo de la construcción. Para ello el título de crédito debe estipular una cantidad de metros cuadrados de edificación o tierras, a los cuales se aplica. Los valores se referirán a los datos oficiales publicados por la Intendencia de Canelones.
- c) Los tenedores de Cautelas tendrán preferencia para la adquisición de nuevos lotes o de las unidades de los edificios construidos en las áreas de urbanización, reparcelamiento o renovación, en las condiciones siguientes. El Organismo ejecutor o quien lo represente les ofrecerá sin sorteo la compra de las nuevas parcelas o unidades resultantes de la operación. Los tenedores que deben contestar en un plazo no mayor de sesenta días, manifestando su conformidad o no con los precios estipulados para las mismas.
- d) Se adjudicarán por el sistema de licitación o subasta pública las parcelas o unidades cuya adquisición no se hubiera formalizado por parte de los tenedores de Cautelas.
- e) Cuando del valor de tasación inicial pautado por la de la expropiación y del valor de la venta de las nuevas parcelas o unidades resultantes de la operación surgieran diferencias de valores, éstas se resolverán antes de la transferencia del dominio de cada una.

76.1.3 Derechos y obligaciones de Organismos Públicos y Entidades Privadas.

Los Organismos Públicos o Entidades Privadas que hayan adquirido o recibido áreas para construir dentro de las operaciones vinculadas al Sistema de Cautelas Urbanísticas, asumirán frente a los tenedores de cautelas, las mismas obligaciones establecidas para la Intendencia de Canelones en las presentes disposiciones.

76.1.4 Transferencias, cauciones y rescate.

Las Cautelas podrán ser transferidas por sus tenedores, con autorización expresa de la Intendencia de Canelones, con informe favorable del órgano ejecutor. Los tenedores en caso de transferencias, deberán ofrecerlas en primer término a la Intendencia de Canelones, y en caso de no producirse aceptación por parte de ésta, en un plazo de cuarenta y cinco días se tendrá por acordada la autorización.

La omisión en cumplir con esta obligación traerá aparejada la nulidad de la transferencia y el derecho de la Intendencia de Canelones a rescatar la Cautela por su valor nominal, cualquiera sea el tenedor de ésta.

Los tenedores de Cautelas que no cumplan con lo establecido en este Artículo, transfiriendo sus derechos a terceros, serán además penados con una multa equivalente al diez por ciento del valor de la cautela, de la que serán solidarios los poseedores de las mismas.

Los tenedores de Cautelas podrán caucionarlas hasta en un ochenta por ciento de su valor como máximo, para la obtención de préstamos, previa autorización de la Intendencia de Canelones a propuesta del órgano ejecutor.

La Intendencia de Canelones quedará obligada a rescatar por su valor nominal las Cautelas no recibidas en canje, en un plazo de cinco años, a contar de la fecha de su recepción por el propietario del inmueble.

76.1.5 Derechos de arrendatarios.

En la aplicación de este instrumento se otorgará preferencia para la compra de los nuevos lotes o unidades resultantes, a los arrendatarios de los inmuebles comprendidos en la operación procurando su permanencia en el área delimitada para la ejecución.

Los arrendatarios ocuparán el segundo lugar en el orden de preferencia, luego de los tenedores de cautelas.

Artículo 77. – Fideicomiso.

La Intendencia de Canelones podrá recurrir al fideicomiso para la gestión de los instrumentos previstos en este Capítulo.

Artículo 78. – Convenios de cogestión.

La Intendencia podrá realizar convenios de cogestión con otras Administraciones Públicas a partir de objetivos comunes de orden territorial. La aplicación de este instrumento de gestión se podrá materializar con cualquiera de los sistemas y mecanismos establecidos por la legislación vigente y el presente Plan, y que fueran convenientes a dichos objetivos.

Artículo 79. – Atributo de especial atención

Es el instrumento de gestión que permita un análisis interdisciplinar del gestión de suelo. La gestión de suelos con el Atributo de especial atención será compartida entre la Dirección de Gestión Territorial, Ambiental, secretaria de Planificación y la Agencia Rural y/o cultura en caso de requerirse. Se le otorga dicho atributo a suelos con fragilidad ecosistémica, vulnerabilidad ambiental, áreas atención patrimonial y/o socio territorial que por sus características, requieren especial cuidado para se desarrollo. Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su atributo tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, culturales, ambientales o espaciales.

Artículo 79. – Cartera de tierras

Es de interés particular la conformación e implementación de una Cartera de Tierras para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social y dotación de los equipamientos urbanos correspondientes. Las acciones orientadas a lograr esta Cartera estarán enmarcadas en la actual gestión de Cartera de tierras Municipales en coordinación con la creación del Inventario de Tierras Públicas Municipales. Las tierras incluidas en el Inventario tendrán como destino los programas de urbanismo, de soluciones habitacionales de interés social, de equipamientos e infraestructuras, de espacios recreativos, de esparcimiento y de todos aquellos usos vinculados con una solución integrada del ámbito residencial.

Capítulo IV Seguimiento y control

Artículo 80. Oficina del Plan

La coordinación y seguimiento del Plan de la Microrregión de Costa de Oro estarán a cargo de la Oficina del Plan, que funcionará en la órbita de la Secretaría de Planificación, la cual dispondrá su integración y funciones específicas conforme con los cometidos que le asigna el Plan, y actuará en coordinación con la Comisión Asesora Departamental en Ordenamiento Territorial (CODAOT).

Artículo 81. Sistema de Indicadores.

Se encomienda a la Intendencia de Canelones, la elaboración de un Sistema de indicadores y un Programa de monitoreo del presente plan.

TITULO IV Programas y Proyectos

Artículo 82. Descripción de Programas y Proyectos

El Modelo Territorial Propuesto, se complementa con un conjunto de Programas y Proyectos considerados relevantes para lograr dicho modelo territorial. Estos poseen un carácter más operativo y

ejecutivo dentro del Plan y conforman una agenda estratégica, abierta y dinámica para el cumplimiento de los objetivos.

-Programas: Son instrumentos de gestión del territorio, orientados en función del cumplimiento de los objetivos de este.

-Proyectos: Son instrumentos de ejecución de estructuras específicas, que contienen presupuestos y definición de las obras materiales; los proyectos se integran dentro de los programas.

Artículo 83.- Listado de Programas y Proyectos.-

Los Programas y Proyectos previstos en el Plan de Costa de Oro, en los términos formulados en la Memoria de Ordenación, Gestión y Seguimiento, son:

83.1 Programa de descentralización y Fortalecimiento Institucional: Mesa de coordinación microrregional.

83.2 Programa de valorización patrimonial y desarrollo de la cultura e identidad:
_Catálogo de bienes patrimoniales de CO / Programas de Promoción y Puesta en Valor del patrimonio edilicio y cultural;
_Proyecto de puesta en valor de ramblas panorámicas existentes: Atlántida, Parque del Plata, La Floresta, Costa Azul y Arroyo Solís Chico.

83.3 Programas de protección de sitios arqueológicos: Continuación del Proyecto -en curso- de Investigación Arqueológica del Sur del Departamento de Canelones aprobado por la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación a través del expediente N° 0796/02. Para todos los sitios que se reconocen en este proyecto, la Intendencia elaborará programas, donde se trabajará con un protocolo de actuación que nos permita generar actuaciones y regulaciones específicas.

83.4 . Plan de manejo entorno Iglesia Cristo Obrero: Puesta en práctica de las medidas Cautelares planteadas en el presente plan, para la iglesia en sí y para el entorno inmediato de dicho bien patrimonial. El objetivo es crear un plan de manejo integral para la puesta en valor de la Iglesia y para mejorar la calidad de vida de sus habitantes del entorno.

83.5 Plan de manejo en áreas inetgradadas al SDAPA: se constituye como la herramienta por la cual se determinaran los posibles usos, recomendaciones, categorización sugerida, zonificación, identificación de categorías de manejo, las cuales serán aplicadas por el instrumento de ordenamiento territorial específico que corresponda para cada ámbito.

83.6 Programa de Centralidades y equipamiento Urbano:

83.6.1 Proyecto Centralidades Locales: Balnearios San Luis, Salinas y La Floresta: la propuesta tiene como objetivo satisfacer las necesidades de equipamiento, buscando optimizar el uso de los espacios públicos. Su concepción se apoya en el enfoque integrador orientado a mejorar el hábitat, la calidad urbano-ambiental y la integración urbanística y social de los distintos balnearios, buscando reafirmar las identidades y el vínculo entre la población y la Comuna, así generar marcos de referencia para la instalación de servicios. Promover la revitalización del centro y su área de influencia, a partir de la mejora del paisaje urbano de la zona y la calidad de vida de sus habitantes. Generar una normativa específica usos previstos, obligaciones en temporada y fuera de temporada.

83.6.2 Proyecto Centralidad Soca.

83.6.3 Proyecto detalle Punta de Atlántida. El proyecto de detalle debe contemplar las realidades inherentes de su perfil como primer balneario de la costa canaria por lo que requiere atender su condición dual, turística (con alta densidad de población transitoria) con fuerte presión sobre la faja costera y de residencia permanente caracterizada por su condición urbana de un barrio jardín y la centralidad de servicios mas importante de costa de oro.

83.6.4 Proyecto Puesto de pesca artesanal para San Luis y Neptunia: El proyecto prevé la incorporación de un equipamiento que contribuya a un mejor relacionamiento entre la los lógicas habitacionales de las zonas y la actividad de la pesca artesanal. En este sentido se prevé avanzar em estrategias que contribuyan al desarrollo local.

83.6.5 Proyecto de ordenación y puesta en valor de servicios a la Costa.

83.7 Programa de consolidación y desarrollo urbano / Tierras y Vivienda

83.7.1 Regularización de asentamientos y realojos: consolidación de los procesos socio-territoriales, a través de la regularización de asentamientos y relojos de los mismos.

83.7.2 Proyecto cartera de tierras: La Intendencia cuenta con una Cartera de Tierras para el desarrollo de Programas de Vivienda Social y dotación de equipamientos, que está enmarcada en la Política de Reserva de Tierras a nivel departamental. Junto con la Cartera de Tierras se creó el Inventario de Tierras Públicas Municipales. Las tierras incluidas tienen como destino los programas de urbanismo, de soluciones habitacionales de interés social, de equipamientos e infraestructuras, de espacios recreativos, de esparcimiento, y de todos aquellos usos vinculados con una solución integrada del ámbito residencial.

83.7.3 Programa de vivienda de interés social: La aplicación de los programas vinculados a la Ley de Vivienda de Interés Social se visualizan como una oportunidad de actuaciones concretas que pueda sintetizar la demanda de vivienda no resuelta aún, con un impacto urbano habitacional significativo que recupere el dinamismo de producción de vivienda social de calidad y dinamice las áreas con infraestructuras instaladas.

Complementado esto con el desarrollo de proyectos especiales en base a la concurrencia de lo público y lo privado.

83.8 Programas de Infraestructura:

83.8.1 Proyecto de vialidad: Este proyecto tiene como objetivo adecuar las vías de acuerdo a su función en la jerarquización vial propuesta: Se diseñarán los perfiles para las vías definidas en el plan, y el proyecto de pavimentos necesarios para el soporte de la carga de la microrregión.

83.8.2 Proyecto de Drenaje Pluvial: Se prevé la elaboración del proyecto de drenaje pluvial macro y micro drenaje en concordancia con las macrozonas y previsiones establecidas en el presente plan, a efectos de mitigar los impactos generados por el cambio climático y las nuevas áreas impermeabilizadas de acuerdo al desarrollo.

83.8.3 Proyecto de Saneamiento por redes: Se prevé el estudio de factibilidad de la elaboración del proyecto de saneamiento, en coordinación OSE. El mismo se propone estima que cubra el territorio comprendido por la Macrozona 1. Para la macrozona 2 se prevé el aumento de las capacidades, así la optimización del funcionamiento del sistema.

83.8.4 Proyecto de saneamiento alternativos: Se prevé el estudio de la factibilidad de incorporar sistemas alternativos al saneamiento para las macrozonas donde sea necesario.

83.8.5 Proyecto de infraestructura para abastecimiento de agua potable: Se prevé la elaboración en coordinación con OSE, del proyecto de extensión de la red de agua potable para toda la Macrozona 4, así como el monitoreo y control de calidad de agua potable de pozos semisurgentes. Articulación con MVOTMA/DINAGUA y OSE del uso sustentable de cursos de agua superficiales:

_Delimitar zonas preferenciales de explotación de acuíferos, promoviendo la concentración de los sistemas (baterías de pozos de extracción de aguas subterránea) para su gestión ordenada y sostenible.

_Delimitar zonas de exclusión de actividades de potencial afectación a la calidad de las aguas superficiales.

_La definición de un sistema de seguimiento y monitoreo de las napas a través de las muestras obtenidas por los Permisos de Construcción en zonas sin coexión a redes.

83.9 Programa de Vialidad y Transporte

83.9.1 Proyecto de jerarquización vial: Realización de un proyecto de jerarquización vial, basado en el reconocimiento de las vías primarias y secundarias, y sus subcategorías principales y complementarias. De acuerdo a este reconocimiento, se tendrán determinados objetivos, que se llevarán a cabo mediante obras de infraestructura, capaces de mejorar o acondicionar la estructura vial existente y proyectada, generando un territorio accesible, y con buena movilidad vehicular.

Para algunas actuaciones se deberá trabajar en conjunto con MTOP, y con las oficinas competentes de la Intendencia de Canelones.

83.9.2 Proyecto de movilidad, transporte público y movilidad de cargas: se generará una conectividad y movilidad en el mismo, que facilitará los tiempos de viaje y agilizará los recorridos. Como primer propuesta, se proyectarán tres estaciones de transferencia calificadas: Salinas, Atlántida y San Luis. Cada una de ellas cuenta con una localización estratégica para el desarrollo de la Costa de Oro, además de una densidad de población apropiada para tal obra de infraestructura.

En cuanto a la movilidad de cargas, se ordenarán los transportes de cargas, de acuerdo al peso de las mismas. Actualmente nos encontramos en la etapa de recaudo de información, para luego poder realizar una propuesta de movilidad, acorde con los reconocimientos de jerarquías en la trama vial.

83.9.3 Proyecto de ordenación de estacionamientos sobre faja costera. proyecto de ordenación de los mismos, como forma de preservar el paisaje natural, siempre contemplando las necesidades propias de los habitantes y también de los visitantes.

83.10 Programa de Comunicación e Imágen

83.10 .1 Nomenclator /Cartelería de calles y caminos /Cartelería de promoción y educación /Señalización de las ramblas y accesos a la costa: Se considera de vital importancia para la Costa de Oro, todo lo referente a la comunicación e imagen, por su fuerte vínculo con el turismo, y por su rol estratégico en el desarrollo de la costa a nivel departamental y a nivel regional.

Es por tal motivo, que se iniciarán los trabajos necesarios para actualizar el nomenclator de la Costa de Oro, creando la cartelería de calles y caminos. Además de toda la cartelería necesaria para la señalización de las Ramblas y accesos a la costa, elementos cruciales para el buen funcionamiento de la misma.

A su vez, se trabajará en la cartelería referente a promoción de la costa, como forma de ponerla en valor, y a su vez, fomentar la educación a través de la misma. Utilizarla como un elemento de ayuda y apoyo a los lineamientos estratégicos del plan, como por ejemplo: la promoción y puesta en valor del paisaje antropizado y natural.

83.11 Programa de Turismo, recreación y ambiente.

83.11.1 Proyecto estratégico de desarrollo turístico

83.11.2 Proyecto parquización, arbolado y acondicionamiento de Corredor verdes: Caracterización de las vías públicas mediante reposición de especies ornamentales de menor magnitud que se adecuen a las características del clima costero; mejorando el paisaje y el espacio público y el entorno humano. Para dicho proyecto, se estudiarán las especies a utilizar, contemplando los riesgos de incendios, además de los riesgos de siniestros por caída de árboles en épocas de fuertes vientos.

83.11.3 Plan de promoción al turismo Rural Con el presente Plan, se busca propender a la gestión de la ruralidad como soporte agroproductivo sostenible capaz de articular con una producción Turística rural y de recreación en tanto no modifique su paisaje rural. ¶

83.12 Programas de recuperación y sustentabilidad ambiental:

A través del presente Plan, se determinan zonas de Recuperación Ambiental. Se trabajará en la mismas de manera de preservar y recuperar los ecosistemas naturales de la costa. De todos modos, ya se viene trabajando con el área de Gestión Ambiental en éstas zonas, a través de la limpieza de arroyos, podas, recuperación del cordón dunar, entre otras cosas.

83.12.1 Proyecto de regulación de la actividad extractiva.

La Intendencia de Canelones esta trabajando en las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial de las actividades extractivas en el área Metropolitana. Este es un proyecto que se generó en base a la situación que afronta el territorio a la hora de la explotación del recurso minero. Con las Estrategias se definirá una manera de proceder que ordene el territorio, permita extraer el recurso y a la vez proteja la calidad de vida de sus habitantes.

83.12.2 Proyecto de gestión de residuos sólidos

Se trabajará en coordinación con el equipo de Gestión Ambiental, de manera de identificar y promover estrategias sustentables para la gestión de los distintos tipos de residuos sólidos.

83.12.3 Proyecto de mitigación de los pasivos ambientales relevantes.

83.13 Programa de prevención y control de riesgo de incendio y mitigaciones posibles. La Costa de Oro es un territorio muy vulnerable frente a los incendios. Por tal motivo, es que se viene trabajando en un protocolo de acción para su prevención. A través del presente plan, se dispone de una normativa complementaria de manera de mitigar los riesgos de incendios en la zona .

83.14 Plan de manejo y monitoreo de cuenca de la Laguna del Cisne. Se prevé un plan de manejo para abordar la Cuenca de la Laguna del Cisne, contemplando la normativa complementaria específica para la zona. El plan de manejo y monitoreo consiste en una herramienta que permite plasmar las propuestas y los objetivos para esa porción de suelo, haciendo un seguimiento del mismo, y determinando reglas de actuación.

83.15 Programa Espacios verdes

83.15.1 Proyectos de Parques Costeros / Parque Lineal Gral Artigas / Parque Lineal Arroyo Solís Chico / Parque del Abrazo Solís Grande

La Intendencia viene realizando algunas intervenciones específicas en pro de mejoras para lograr el proyecto de Parque costero, así como también la identificación de espacios que permitan albergar equipamientos y servicios de soporte al uso y disfrute de la costa de manera sostenible. Entre ellos se pueden distinguir como principales los parques: Parque Lineal Gral Artigas, Parque Lineal Arroyo Solís Chico y Parque del Abrazo Solís Grande.

83.15.2 Proyecto detalle espacio de contemplación Iglesia Cristo Obrero y entorno inmediatos

Se creará un proyecto de detalle del espacio de contemplación de la Iglesia Cristo Obrero, con el objetivo de poner en valor a la Iglesia, y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. El proyecto deberá contemplar las iniciativas del plan de manejo, para facilitar los objetivos planteados.

83.15.3 Proyecto PASEO COSTRO PARQUE del plata. Reversión de la rambla acondicionando un paseo sobre la costa que no agrede el paisaje natural y el cordón dunar.

83.16 Sistema de indicadores Ambientales: Uno de los objetivos del plan es el desarrollo ambientalmente sustentable, por lo que los indicadores ambientales juegan un papel muy importante a la hora de hacer un seguimiento del mismo. Mediante estos indicadores se pueden ir mejorando y corrigiendo los procesos, para alcanzar los objetivos deseados.

83.17 Programa de Desarrollo productivo

83.17.1 Plan de reconversión agroecológica de la Laguna del Cisne. Un plan de reconversión es un mecanismo para revertir los procesos de actuación en un determinado ámbito. En el ámbito rural productivo integrante de la cuenca de la Laguna del Cisne, se continuará con la gestión de un proceso de reconversión, _en un plazo no mayor a tres años_ de los sistemas productivos actuales a sistemas sostenibles de producción (Agroecológicos, Orgánicos, Integrados).

83.17.2 Proyecto de promoción de la actividad turística rural y de recreación.

Como se mencionó anteriormente, se trabajará a la ruralidad como un soporte de actividades turísticas y de recreación, siempre y cuando no se modifique el paisaje, ni se altere su condición de ser el soporte agroproductivo sostenible de la microrregión.

TITULO V Disposiciones finales

Artículo 84.- Vigencia y Revisión

El Plan local Directrices microrregionales de Costa de Oro entrará a regir, a partir de los quince días corridos siguientes a la promulgación del Decreto respectivo por parte del Intendente Departamental de Canelones.

El presente decreto, será sujeto a revisión – parcial o total- de sus contenidos una vez hayan transcurrido 5 años desde su promulgación. A partir de dicha revisión inicial, será revisado periódicamente cada 8 años, o en cualquier otro momento, a iniciativa fundada del Intendente o de la Junta Departamental. En todo caso, sus disposiciones se mantendrán en vigencia mientras no sean aprobadas otras que las sustituyan.

Los Municipios podrán solicitar al Intendente haga uso de dicha iniciativa cuando lo consideren conveniente.

Entre otras, son causales de revisión del Plan las siguientes circunstancias:

- a) aprobación de otros planes departamentales o nacionales que puedan afectar al ámbito de actuación.
- b) revisión de los programas y proyectos definidos en el presente Decreto Departamental.
- c) existencia de nuevos procesos que impacten en el territorio.

Artículo 85.- Determinaciones no sustanciales.

Declárese como determinaciones no sustanciales (Artículo 29 inciso final Ley 18.308 del 18 de junio de 2008) los ajustes que requiera el texto o cartografía para su correcta aplicación, incluso los derivados de la dinámica de movilidad de fraccionamientos y fusiones durante el proceso de elaboración del presente instrumento, en tanto ello no implique desnaturalización de las disposiciones del presente Plan, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente.

Artículo 86. Efectos de la entrada en vigor del instrumento.

Los efectos previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del Artículo 27 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 comenzarán a regir a partir de la fecha de vigencia indicada en el Artículo 90, sin perjuicio de las autorizaciones concedidas en el pasado que estuvieren vigentes a la fecha.

Artículo 87.- Ajustes a la normativa departamental.

Asimismo y sin perjuicio de su vigencia, se declaran inaplicables en lo que corresponda al ámbito territorial de Costa de Oro, aquellas normas departamentales que contradigan las disposiciones del presente Decreto.

Artículo 88.- Anexos.

Forman parte del presente decreto, lo siguientes Anexos:

Anexo 1: Memoria de Información

Anexo 2: Memoria de Ordenación, Gestión y Seguimiento

Anexo 3: Memoria de Participación

Anexo 4: Informe Ambiental Estratégico