

**Plan Local Directrices Territoriales para la Microrregión de Costa de Oro**

**Documento de Avance.**

**Memoria Ordenación, Gestión y Seguimiento  
Octubre - 2016**

Indice

CAP. I / Aspectos Generales

1. Introducción

CAP. II / El Territorio proyectado \_ Modelo territorial

2. Ideas fuerza
3. Propuesta Territorial
  - 3.1 Líneas estratégicas \_ Directrices microrregionales.
  - 3.2 Sistemas territoriales \_ Macrozonas
  - 3.3 Sistemas de centralidades y enclaves suburbanos
4. Categorización del suelo
5. Usos de suelo y zonificación

6. Disposiciones complementarias para ámbitos singulares.

7. Programas y Proyectos

CAP. III / Instrumentos derivados y de Gestión

8. Instrumentos derivados

- 8.1 Planes Especiales de Ordenación
- 8.2 Programa de Actuación Integrada
- 8.3 Unidad de Actuación
- 8.4 Proyectos de Detalle
- 8.5 Planes Interdepartamentales

9. Instrumentos de gestión

- 9.1 Sistema de Cautelas Urbanísticas
- 9.2 Expropiación
- 9.3 Concesión de Obra Pública Municipal
- 9.4 Contrato Plan
- 9.5 Convenio de Cogestión
- 9.6 Cartera de Tierras
- 9.7 Normas Complementarias

# **CAP. I**

## **Aspectos Generales .**

### **1- INTRODUCCIÓN**

El plan local Directrices microrregionales de ordenamiento territorial de la Costa de Oro (Microrregión 4), se constituyen como el instrumento de Ordenamiento Territorial, el cuál establece los principales lineamientos estratégicos para alcanzar la imagen-objetivo propuesta y configuran el ordenamiento estructural del territorio de la Costa de Oro.

Define un área de actuación, delimitada por la suma de las áreas de los Municipios de Salinas, Atlántida, Parque del Plata, La Floresta, Soca, y un ámbito de influencia, determinado por las primeras 7 millas de la plataforma marítima contenida dentro de los límites de la microrregión.

Esto se fundamenta en sus antecedentes históricos, culturales y en sus relaciones territoriales y socio-ecológicas, se asume la conformación de la microrregión como una escala territorial estratégica, capaz de operar la gestión, de manera participativa, descentralizada y eficaz, con un proyecto común.<sup>1</sup>

Tienen como objeto planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sustentable del territorio, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo. De esta manera se define un marco orientador, concertado, que apunte y promueva el desarrollo de manera sostenible, que contribuya al ordenar las acciones e iniciativas futuras, dotando de sentido estratégico a la gestión y seguridad jurídica a los actores.

Propone las orientaciones para la transformación del territorio basada en la definición de un marco de actuación general y acciones específicas de carácter prioritario. Para ello establece las definiciones políticas territoriales a aplicar en todo el ámbito, de manera de incidir en su desarrollo socio territorial como: usos de suelo, infraestructura, espacios públicos y el ambiente.

El presente instrumento, en el marco del Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial Canario, en conjunto con el Plan de Ordenamiento Territorial de la microrregión de la Costa “Costaplan”, completan las definiciones en materia de planificación territorial para la costa canaria.

El objeto del Plan, se desarrolla a través de una propuesta territorial a través de:

a) Ideas fuerza y Modelo territorial mediante:

- líneas estratégicas - directrices microrregionales;
- sistemas territoriales;
- categorización de suelo;
- usos de suelo y zonificación;

b) Normativa específica para ámbitos singulares.

c) Planificación Derivada de ordenación y gestión territorial previstas;

d) Programas y proyectos para el desarrollo y ejecución del plan

---

<sup>1</sup>VER ANEXO: LÁMINA O1.Ámbito de aplicación

## **CAP. II**

### **El Territorio proyectado - Modelo territorial**

#### **2- IDEAS FUERZA: Imagen Objetivo del Territorio**

Las Directrices microrregionales de Ordenamiento Territorial de Costa de Oro, surge a partir de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial (Dto.Nº20, de junio de 2011 y sus correspondientes modificaciones por Decreto Nº32, de noviembre de 2011, Dto 73 de 2014, 91 y 92 del 2015), como instrumento derivado.<sup>2</sup>

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:

##### **2.1 Costa de Oro- Costa Parque.**

**Afirmar el perfil de la microrregión, definiéndola como PARQUE COSTERO CANARIO con trascendencia Metropolitana.**

En el entendido de la Costa de Oro como un territorio de origen destinado a árboles, jardines y prados para la recreación o el descanso. A través de la idea de parque, se propone responder a las lógicas complejas con una única propuesta estructural integradora, que construye una idea de territorio donde se integren y complementen la diversas actividades con una misma lógica.

Integra tres tipos de componentes básicos: residencial permanente, residencial turístico y el rural en una nueva matriz productiva, reflejo de una diversidad de áreas urbanas y rurales, con equipamiento calificado, y una diversidad de escenarios paisajísticos. Asumir un ámbito del Parque, como una “ventana territorial” de aproximadamente 50 km de largo por unos 15 km de profundidad, atendiendo la multiescalaridad de la pieza.

##### **2.2 Costa de Oro- Patrimonio Canario.**

**Promover la identidad de la región, a partir de sus valores histórico patrimoniales, sus paisajes y valores culturales.**

Supone pasar de la mera “conservación del patrimonio”, a la ordenación del paisaje, por medio de la superación de los modos de gestión fragmentada y sectorial. Apunta a entender y poner en valor, de manera integral aquellos factores que hacen a la costa de Oro con identidad propia, en el reconocimiento e inventario de los recursos existentes, su memoria y sus antecedentes históricos.

##### **2.3 Costa de Oro- Comarca de Oportunidades.**

**Fortalecer y desarrollar los elementos que otorgan competitividad y sostenibilidad para el desarrollo local.**

A través de esta consigna se prevé potenciar su valor productivo / turístico. Intenta plasmar una estrategia de desarrollo a través de la vocación Turística como vertebrador de la propuesta, en un territorio donde cerca del 70% es territorio rural. Entender la multifuncionalidad rural se vuelve estratégica en esta zona de interfase entre una microrregión canaria de vocación fundamentalmente turística con otras con vocaciones predominantemente agrarias e industriales, protegiendo los valores ambientales y turísticos de la faja costera – su identidad, paisaje, calidad ambiental de costas, entre otros aspectos- a la vez que genera condiciones para una agricultura más competitiva en comparación con el sistema convencional vigente y sistemas de producción ambientalmente sostenibles, y su asociación con un conjunto de nuevas actividades en expansión.

<sup>2</sup>VER DIRECTRICES DEPARTAMENTALES - ARTICULO 7º) ÍTEM h)

## **2.4 Costa de Oro- Territorio Inclusivo.**

**Mitigar desigualdades, favorecer la accesibilidad, fortalecer la participación, combatir la fragmentación: Construir en común, asumiendo la multiescalaridad como estrategia.**

Conectar, atraer, poner un fuerte énfasis en el involucramiento de actores locales y compromiso ciudadano con la propuesta. Asumir la participación social, la sensibilización y educación ambiental, de manera coordinada en la construcción de un proyecto común. Implementar modalidades innovadoras de concertación de la gestión pública con los colectivos vecinales y con la actividad privada. Promover una Costa de Oro que contribuya a compensar desigualdades y promover integración e inclusión social.

## **3- PROPUESTA TERRITORIAL:**

Se propone un modelo de desarrollo y ocupación del territorio, que signifique un beneficio para el país, en general y para el Departamento en particular, poniendo en valor sus recursos territoriales. Asumiendo el territorio como un sistema Ecológico, se prevé un modelo territorial donde la resiliencia se construye como herramienta de desarrollo sostenible.

**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.**

En este sentido 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 (macro-zonas), 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.

Un modelo de territorio que a asume su posicionamiento estratégico 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, con perspectiva al 2040, apuesta a crear **Ciudades Inteligentes**. Sus elementos fundamentales serán: un espacio urbano, un sistema de infraestructuras, un complejo de redes y plataformas inteligentes y una ciudadanía que ejerza de eje vertebrador. El propósito final de una Smart City es : alcanzar una gestión eficiente en todas las áreas de la ciudad (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 expuestos en el Programa 21 y post 15, promovido por Naciones Unidas.

En definitiva, este concepto de entenderlo estratégico en el desarrollo de los territorios en un marco de desarrollo Local con fuerte énfasis en un proceso de descentralización debe primar el objetivo de radicar el concepto de Smart City en los municipios, el cual se basa en transformar los espacios en los que residimos, independientemente de la identidad de estos, siguiendo los principios del desarrollo sostenible, aplicando una gestión eficiente a todas las escalas y tomando la innovación tecnológica como un importante punto de apoyo.

## **3.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS**

### **3.1.1 DIRECTRICES MICRORREGIONALES.**

Las directrices operan como grandes pautas rectoras de la idea fuerza, con valor orientador y aplicación "obligatoria"; desarrollándose las mismas en ocho puntos que surgen del modelo territorial propuesto:

#### **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, en el marco del SDAPA, así como aquellas representativas identificadas por su valor identitario, paisajístico, patrimonial y/o ecosistémico
- Puesta en valor del Bosque balneario, nativo y ribereño como patrimonio paisajístico de la costa canaria.

#### **Directriz 2: Revertir los procesos de segregación Socio territorial.**

- Equilibrar en el territorio la dotación de infraestructura y equipamiento.
- Promover el Fortalecimiento progresivo de los 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.

#### **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.

#### **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 agroproductivo sostenible capaz de articular con una producción turística rural y de recreación en tanto no modifique sus paisajes rurales.

### **Directriz 5: Potenciar la policentralidad y su complementariedad.**

- Afirmar la incipiente policentralidad regional y local, tanto puntual como extendida, de la Costa de Oro. Afirmando las siguientes centralidades regionales y zonales 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.

### **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.

### **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 que contribuyan a la democratización y consientización de los valores patrimoniales de la costa de Oro
- Identificación de sitios e valor arqueológico terrestres y subacuáticos; creación de protocolos y planes de manejo.

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

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.

## **3.2. SISTEMAS TERRITORIALES**

Se considera que en la conformación, organización y funcionamiento del territorio intervienen distintos componentes estructurales y de comportamiento sistémico. La naturaleza e intervención de estos componentes participan decididamente en la caracterización del conjunto territorial y sus procesos de transformación.

A los efectos de la operatividad del Plan de Costa de Oro se consideran las siguientes estructuras y sistemas territoriales:

### **3.2.1 SISTEMA DE ASENTAMIENTOS URBANOS: Macro-zonas y Enclaves suburbanos.**<sup>3</sup>

Las Macrozonas 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.

En esta microrregión, se identifica un sistema de Asentamientos conformado por cuatro macrozonas y enclaves suburbanos dispersos en la microrregión:

<sup>3</sup>VER ANEXO: LÁMINA O2\_Sistema de asentamientos urbanos



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

Esta macro-zona se caracteriza por ser la región de la costa de oro con mayor población permanente. La trama urbana más densa, con alta diversidad de servicios. La lógica de esta macro-zona se asemeja a la de la Ciudad de la Costa, sin perder su lógica de **ciudad balnearia**, con condiciones de mayor vulnerabilidad. Por su cercanía a la capital podemos decir que tiene una fuerte matriz identitaria metropolitana.

Por tanto se quiere potenciar esta condición intensificando 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. Lograr mantener el espíritu de la misma y a su vez dotarla de servicios que ayuden a mantener estas características y asegurar la mejor calidad de vida de los habitantes, es el gran desafío a avanzar.

### **3.2.1.2- Macro-zona 2. Villa Argentina I Atlántida I Estación Atlántida I Las Toscas I Parque del Plata I La Floresta I Las Vegas I Costa Azul.**

Es la macrozona de la Costa que contiene los principales balnearios, con más historia y prácticamente totalmente urbanizados. Se posiciona Atlántida, como una de las principales centralidades urbanas - costeras de mayor impacto del país. El turismo existente es un turismo de tipo "mixto" que combina los residentes permanentes de la zona con los residentes estacionales o temporales.

El incremento de población permanente en la zona, (Datos del INE), permite identificar una nueva tendencia en la forma de ocupar el territorio, esto sin perder su rol protagónico como principal centro turístico de referencia de la Costa canaria.

En este sentido se busca dotar a la macro-zona de espacios públicos calificados, y poner en valor el paisaje generado por la rambla, así como proyectos estratégicos que contribuyan a la generación de nuevas sinergias.

### **3.2.1.3 Macro-zona 3. Bello Horizonte hasta Jaureguiberry.**

Es la zona de los balnearios mas agrestes, naturales, con mas bosques y grandes espacios intersticiales sin urbanizar. Es un área de altos valores ecosistémicos, donde se mantiene la marca de bosque balneario que fue la marca identitaria dominante de la Costa de Oro desde sus inicios, así como también contiene las áreas de vacíos intersticiales con montes nativos de mayor extensión y relictos de bosques psamófilos.

Se propondrá mantener el espíritu agreste y poner en valor el paisaje natural, privilegiando el paisaje natural no antropizado y re-posicionar al balneario San Luis en concordancia a las dinámicas actuales.

### **3.2.1.4 Macro-zona 4. Ámbito Rural I Soca I Estación Floresta I Capilla Cella I Piedras de Afilas I La Montañesa**

Este sector de la microrregión esta prácticamente compuesto de suelo rural con grandes extensiones de campo en su mayoría, con algunos pequeños enclaves suburbanos como, Estación La Floresta, Piedras de Afilas, Capilla Cella, La Montañesa y Soca como el principal enclave urbano de esta macro-zona, ubicado en medio del paisaje rural de la Microrregión de Costa de Oro.

Salvo en el caso de Estación Atlántida en todos los casos la situación actual es de pérdida poblacional y de actividad de tipo económica (según datos del INE) . Esto nos hace rever la situación hacia la generación de un nuevo tipo de desarrollo local.

La matriz de los suelos de esta macro-zona es en su mayoría de tipo rural mayoritariamente ganadera y agrícola. Emergiendo emprendimientos turísticos por ejemplo ecuestres, que están marcando un perfil al sector noreste de la microrregión.

Se prevé la puesta en valor de la matriz productiva complementándola con actividades de tipo eco - turísticas o actividades asociadas a la diversidad de ruralidades canarias y la generación de energías renovables. Al igual que la demás macro-zonas se entiende necesario la dotación y calificación de los espacios públicos en los ámbitos urbanos asociados al sistema de espacios públicos.

### **3.2.1.5\_ ENCLAVES SUBURBANOS.**

Los enclaves suburbanos de esta microrregión, son organizaciones urbanas compactas de diverso tamaño, que se localizan o posan dentro de un amplio vacío rural. Encontramos como enclaves significativos las localidades de:

- Estación Floresta
- Capilla Cella
- Piedras de Afilar
- La Montañesa

En todos los casos salvo en Estación La Floresta nos encontramos con localidades con un proceso de estancamiento de población y desarrollo.

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

### **3.2.2 SISTEMAS DE CENTRALIDADES <sup>4</sup>**

La Microrregión 4 tiene, como una de las principales características, que se trata de un territorio compuesto por policentralidades de tipo regionales y locales, que se diferencian tanto por las lógicas sociales, como por el uso predominante.

Se pondrá énfasis en resaltar la red de centralidades territoriales ya instaladas en la región, así como también se prestará especial atención a territorios emergentes, generando centralidades integradas y complementarias que sirvan al conjunto de la población del departamento y a su población de temporada, brindando similares oportunidades de acceso a los servicios.

La consolidación y fortalecimiento de estas centralidades requiere acciones concertadas con el impulso de inversiones estratégicas, tanto del sector público como del privado, así como la promoción para la instalación de servicios asociada a la escala de la centralidad y su área de influencia.

Se reconocen en este sentido cinco centralidades que son:

#### **Salinas I Centralidad local de uso de residencial y servicios.**

Esta centralidad podemos considerarla como una centralidad de tipo local residencial y de servicios. La misma cumple una lógica de ciudad balnearia tensionada en este caso por la cercanía al área metropolitana.

Esto hace que la población en este territorio sea de tipo permanente y en este caso emergente con un desarrollo poblacional y habitacional acelerado.

De todas maneras sigue manteniendo el aire de ciudad balneario marcada por los pinos, la vegetación y las calles no pavimentadas que le dan un aspecto de rusticidad característico de la Costa de Oro.

En este sentido se entiende la promoción de la instalación de servicios e infraestructura que dan soporte a las vocación del ámbito así como también operaciones territoriales que contribuyan a la consolidación de la centralidad.

#### **Atlántida I Centralidad Microrregional de impacto.**

Es la capital de la Costa de Oro por tratarse de una centralidad de alcance microrregional de gran impacto. Es considerada la principal centralidad costera Canaria con una importante cantidad de servicios que perduran todo el año.

Se prevé para su equipamiento, Estaciones de transferencia de transporte, sedes de Administraciones Locales, servicios estatales, centros deportivos, centros comerciales, financieros y

---

<sup>4</sup>VER ANEXO: LÁMINA O3\_Sistema de centralidades

empresariales, centros educativos, etc. Así como también la promoción de emprendimientos de alto porte vinculados al desarrollo turístico de la zona.

### **La Floresta | Centralidad local cultural**

La Floresta, una ciudad con una incipiente gravitación zonal entre los Arroyos Solís Chico y Grande.

Dotada por un paisaje cultural relevante, que se caracteriza por las visuales de los elementos naturales y construidos.

*Considerando el paisaje cultural como “superficie territorial, continental o acuática, en la cual 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 testimonio natural, y que podrá contener valores ecológicos o culturales”<sup>5</sup> (texto del catalogo patrimonial de santa lucia: definición paisaje cultural).*

De acuerdo a esto se entiende prioritario la definición de políticas territoriales que contribuyan a los consolidación del perfil cultural del Balneario, así como también en la elaboración de instrumentos derivados capaces de la puesta en valor de bienes patrimoniales que la rambla de La Floresta presenta.

La dotación de equipamiento y la promoción de servicios se entienden prioritarios para un abordaje integral de la centralidad.

### **San Luis | Centralidad local en crecimiento y con gran potencial.**

San Luis, con una creciente gravitación zonal al este de la Costa de Oro, constituye uno de los nodos urbanos emergentes entre el Arroyo Solís Chico y el Arroyo Solís Grande.

Su costa fue apropiada por una comunidad de pescadores artesanales con demandas y urgencias a atender. Con una costa con presión antrópica (productiva, habitacional y turística) a mitigar de cara a un desarrollo sostenible.<sup>6</sup>

Se propone potenciarla como centralidad local, dotarla de servicios e infraestructuras que sirvan a toda la costa Este (desde San luis a Jaureguiberry).

Se propone a San Luis como una incipiente centralidad con puesta en valor a la producción pesquera con vinculación al turismo.

### **Soca | Centralidad del ámbito rural.**

Soca, principal enclave urbano localizado en el paisaje rural de la Costa de Oro, con un importante proceso de pérdida poblacional y de actividad económica.

Se pretende buscar mitigar dichas pérdidas de cara un nuevo objetivo de desarrollo local y de fortalecimiento del área rural.

## **3.2.3 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

Prever las necesidades de espacios actuales y futuras en forma equilibrada y coherente con las oportunidades y restricciones del territorio.

### **3.2.3.1 \_Conectividades terrestres y marítimas <sup>7</sup>**

#### **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.

<sup>5</sup>VER Paisajes culturales Sabaté, J. “Paisajes culturales y proyecto territorial”, en El paisaje en la cultura contemporánea, Editorial Biblioteca Nueva, Colección “Teoría y Paisaje”. Madrid, 2008.

<sup>6</sup>Consultoría “Directrices para el Ordenamiento territorial de la Costa de oro y sus vecindades “ Arq. Diego Capandeguy (Coordinador General).

<sup>7</sup>VER ANEXO: LÁMINA O4\_Sistema de conectividades

Se define para el sistema vial de esta microrregión, una serie de estructuras, corredores y conectores que articularán el territorio en estudio.

Estructura primaria :

\_principal:

- Corredor principal: Ruta Interbalnearia.
- Corredores primarios: Rutas 11, Ruta 8, Ruta 9.
- Nodos para conexión transversal Norte – Sur
- Proyección al sur de Ruta interbalnearia (paralelo a la ruta o más hacia el sur, llegando incluso a ser parte de ramblas existentes o a proyectar) que conecta Oeste – Este.

\_complementaria:

- Corredores complementarios: Ruta 34, 87, 35, 103, 70
- Conectores internos: calles de acceso, calles principales a los balnearios, y las ramblas.
- Caminos rurales relevantes que conectan entre rutas.

Como principal propuesta se pretende asegurar un sistema de conectividades efectivo que contemple al peatón y todos los medios de transporte que por allí transiten.

Se prevé reforzar el carácter de ruta panorámica y corredor principal de la **Ruta Interbalnearia**, conservar y resaltar las características naturales identificando las preexistencias y asumiendo la diversidad en sus tramos.

Mejorar la **conectividad Norte-Sur** mediante atravesamientos propicios de la Ruta Interbalnearia en ámbitos necesarios tales como salinas y Parque del Plata; y optimizar el **atravesamiento de todos los balnearios** mediante una conexión secundaria sobre el lado sur de la ruta, de manera de asegurar la conectividad.

En algunos puntos de visuales atractivas se proyectará una franja de afectación paisajística para enriquecer el paisaje donde se estudiará caso a caso los proyectos propuestos para estos sectores.

Se propone la realización de algunos corredores verdes dentro de balnearios que ya cuentan con vías dobles o de gran extensión para re - fortalecer el carácter de costa parque de manera de conjugar la conectividad con el disfrute del paisaje, de manera de otorgar un carácter especial a los denominados conectores internos primarios como ser en Salinas, Av. Julieta, en Atlántida, Av. Artigas, en La Floresta, Av. Artigas y Cuchilla Alta, Av. Artigas.

Para las rutas denominadas panorámicas, se permitirán los 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, para grandes superficies se permitirán en sectores previamente definidos.

### **Sistema de transporte terrestre.**

A los efectos de optimizar la circulación y mayor seguridad en el área, se entiende pertinente promover la **Ruta Interbalnearia** como ruta de alto tránsito, con tres carriles rápidos y dos vías de servicio a los costados que sirvan para el tráfico mediano o lento, así como la previsión de las obras de infraestructura necesarios que aseguren la conectividad Norte-sur. 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 picnic, destacamentos policiales, policlínicas, etc) y equipamiento verde acondicionado y por otro lado paradas secundarias con carácter únicamente de paradas de transporte público colectivo.

Se buscará 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.

## **Sistema marítimo.**

Promoción de la incorporación de la costa canaria al sistema de Puertos Nacionales con fines turísticos, recreativos y pesqueros.

El sistema propone Puertos en puntos que se entiende de mayor interés con puertos deportivos, y pesqueros intercalados: Neptunia, parque del plata – Atlántida y San Luis. Así como la recuperación del muelle pesquero en Piedra Lisa .

### **3.2.3.2 Saneamiento, drenaje pluvial y abastecimiento de agua potable.**

#### **Saneamiento**

Se identifica la necesidad de extensión del Saneamiento en la macro-zona 1 y macro-zona 2, y la consideración de sistemas de saneamientos alternativos en el resto de microrregión de Costa de Oro. Ambas estrategias serán abordadas por el gobierno Departamental de manera coordinada con el Gobiernos Nacional, OSE y MVOTMA a través del desarrollo de planes de Infraestructura derivados y programas previstos en el marco del Presente Plan.

Sin Perjuicio de los anteriormente mencionado, esta previsto mejorar los controles de los sistemas tradicionales de saneamiento, mientras se sigue avanzando en los planes de infraestructura y normativa necesaria para la creación de algún sistema de tratamiento alternativo.

#### **Drenaje pluvial**

La propuesta adoptada, en concordancia con las definiciones departamentales, se apoya en los siguientes criterios:

- Evitar que la urbanización genere grandes superficies impermeables y en el caso de necesidad que se prevean las obras de compensación y mitigación de dichas áreas.
- Sistema de macro y micro drenaje de escala como estrategia para la mitigación de los efectos del cambio climático, que permita direccionar los caudales y evitar impactos erosivos sobre la costa, a través de un plan de Macro y micro drenaje específico para la costa de Oro
- Creación de áreas inundables en espacios públicos , que contengan equipamientos que contemplen dicha situación como ámbitos de amortiguación.

#### **Agua potable**

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.

Todos los sitios que cuenten con el servicio de red de agua potable deberán de tener una conexión del 100% de los padrones que necesiten agua. Por otro lado mientras tanto se promoverá con OSE extender la red de agua potable en todos los balnearios donde aún no exista.

Se deberán de identificar los sitios de extracción y potabilización de agua para consumo humano, en las zonas donde no se cuenta con servicio público aún; procurando la concentración del sistema, en pro de la preservación del acuífero.

### **3.2.4 SISTEMA DE VALORES ECOSISTÉMICOS \_ PAISAJÍSTICOS\_ PATRIMONIALES.**

#### **Áreas de valores ecosistémicos.**

Los ecosistemas canarios relevantes para la conservación comprenden:

- 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.<sup>8</sup>

Se busca para estos ecosistemas su preservación recuperación y puesta en valor, entendiéndolo como principal patrimonio identitario.<sup>9</sup>

### **La faja Costera y el Sistema dunar:**

La faja costera 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.

Toda la faja costera está sujeta a presiones antrópicas que incluyen desarrollo urbanoturístico como la principal actividad socioeconómica que determina el uso de la tierra.<sup>10</sup>

El cordón de dunas presenta un rol ecológico fundamental ya que preserva el cordón de playa y por tanto todas las actividades socio-económicas que derivan de éste, así como la protección de actividad humana asociados a eventos del Cambio climático

Entre los servicios ecosistémicos más destacables, el cordón de dunas comprende:

1- el hábitat de diversas especies (flora y fauna)

2- una zona de amortiguación que minimiza los impactos climáticos derivados de las olas y tormentas y por ende la prevención de la erosión continental

3- una estructura que mantiene y preserva el cordón de playa.

En el marco de la puesta en valor y conservación de la faja costera y la interfase que la compone, se promoverá su protección, permitiendo un adecuado uso público. La gestión del suelo será atendida como de especial importancia. A tales efectos, se categoriza como suelo Rural natural, la faja costera al sur de las ramblas; y en áreas donde no existe rambla se considera hasta una faja de 150m desde la línea de mayor crecida conforme a lo establecido en el código de aguas.

También se dará el atributo de especial atención hasta una faja de 250 m considerando la fragilidad ecosistémica de esta zona en concordancia con las definiciones establecidas en la normativa Nacional.

Se plantea la revisión de algunos sectores de rambla donde el cordón dunar avanza sobre dicha rambla. Promoviendo revertir la misma, generando 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 para nuevas construcciones para aquellos fraccionamientos aprobados y consolidados dentro de la faja de protección.

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

Sin perjuicio de esto a los efectos de la gestión en el marco de desarrollo del presente Instrumento de Ordenamiento Territorial se denominara faja costera al ámbito definido por el código de aguas como area de defensa de costa.

<sup>8</sup> Avance de informe ambiental estratégico- Ordenanza Sistema Departamental de Áreas de protección ambiental de Canelones - SDAPA Canario

<sup>9</sup> Texto de Directriz 1

<sup>10</sup> Avance de informe ambiental estratégico- Ordenanza Sistema Departamental de Áreas de protección ambiental de Canelones - SDAPA Canario

## **La cuenca de la Laguna del Cisne:**

Este ecosistema se presenta como de alta prioridad, debido a que la calidad de agua es prioritaria para todos los intereses antrópicos. Se destaca debido a que se utiliza como fuente de agua potable por OSE para la población de Costa de Oro. Este ecosistema constituiría la única laguna natural en el Departamento de Canelones, aunque actualmente se encuentra embalsada (morfología modificada).<sup>11</sup>

A los efectos de la protección y conservación de la Laguna del Cisne se dispone desde el presente plan una serie de medidas, definidas en el marco de la Comisión de Cuenca de la Laguna de Cisne creada por el MVOTMA-DINAGUA a tales efectos. En este sentido desde el Plan se define:

- \_Categorización de suelo específica para el ámbito
- \_los usos permitidos en dicha cuenca
- \_los controles pertinentes, proponiéndose como sugerencia un plan de monitoreo periódico para seguimiento y evaluación.
- \_las medidas de protección
- \_programas específicos que contribuyan a un proceso de reconversión agro-ecológica

## **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. A los efectos de su protección y conservación se prevé su consideración dentro de la categoría rural natural.

Tomaremos especial interés a:

- Toda la faja Costera
- Arroyo Pando
- Arroyo Tropa Vieja
- Arroyo Solís Chico
- Arroyo Mosquitos
- Arroyo Sarandí
- Arroyo De Bagre
- Arroyo de La Tuna
- Arroyo de La Coronilla
- Arroyo Junquito
- Arroyo Solís Grande

Son áreas de conservación las cuales se promoverá su conservación, intentando mantener el carácter natural de los mismos y la protección de los ecosistemas asociados y cursos de agua.

Los Arroyos Pando, Solís Chico y Solís Grande serán ámbitos considerados de gran singularidad ecológica y como sitios de disfrute colectivo. Se asegurará la accesibilidad pública compatible con su conservación. En este sentido se proponen paseos de contemplación de los cursos de agua, y buffer de protección de los cursos y la promoción de estrategias para el manejo de las desembocaduras.

Se propone, entre otras coass, 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 area rural, com el fin de proteger el ecosistema.

## **Áreas de valores culturales, patrimoniales y arqueológicos**

Se prevé 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.

<sup>11</sup> Avance de informe ambiental estratégico- Ordenanza Sistema Departamental de Áreas de protección ambiental de Canelones - SDAPA Canario

Salvaguardar y garantizar la apreciación de las visuales con carácter escénico, de elementos urbanos y rurales referenciales, que son identitarios del perfil de las localidades o paisajes de esta microrregión, y son parte insustituible de su imagen.

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:

Iglesia del Cristo Obrero de Eladio Dieste (Estación Atlántida), Capilla de las Flores (estación la floresta), Capilla Susana Soca (Soca), Arquitectura de la rambla de Atlántida, Hotel Rex (Atlántida), Hostería el Fortín, Obelisco y arco de Salinas, Tanque de Dieste (La Floresta), Esculturas de la rambla de La Floresta, Hotel Paraty de San Luis, Estación Piedras de Afilas, entre otros.

Generación de programas de restauración edilicia y reestructura del entorno de edificios patrimoniales. En particular **El Águila**, donde se plantea un parque costero que integre todos los valores de ese lugar; y **la Iglesia Cristo Obrero del Ing, Eladio Dieste**, donde se prevé un instrumento derivado (plan parcial de Estación Atlántida) como estrategia para la puesta en valor del bien patrimonial y de su entorno, así como la mejora en la calidad del hábitat de Estación Atlántida. En este sentido, se plantea dejar algunas condicionantes normativas para el área inmediata de la Iglesia Cristo Obrero.

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 del ámbito de Estación Atlántida, 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.<sup>12</sup>

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 (área 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 atención patrimonial y programas y proyectos un Proyecto para la definición de protocolos de abordaje y Conservación de los sitios.
- Incluir los mismos en el Inventario Básico Patrimonial del Departamento y Declararlo de Interés Patrimonial Departamental.

---

<sup>12</sup> Propuesta de cautelares de Dieste



### **3.2.5 SISTEMA PRODUCTIVO/ TURÍSTICO**

#### **Turismo**

Se busca fortalecer la dialéctica paisaje – turismo. Hablamos de relación dialéctica ya que el turismo se nutre del paisaje para desarrollarse y a su vez el paisaje se ve modificado por el turismo.

Se entiende importante a tales efectos avanzar en la 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.

A tales efectos se entiende prioritario la 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.<sup>13</sup>

Incentivar la innovación y la calidad del turismo, promover el impulso para la competitividad. Compromiso de los actores del sistema turístico. Capacitación de empleos, entendiendo la capacitación como una forma de inversión .

#### **Grandes equipamientos y servicios turísticos:**

Promover la localización de nuevos usos turísticos y de ocio, compatibles con el perfil residencial dominante, que aporten energía complementaria en el manejo del territorio; Se prevé a través del presente el direccionamiento de dichos equipamientos en pos del alcance de los objetivos previstos, así como el desarrollo de las áreas de oportunidad identificadas como soporte para este tipo de emprendimientos. Así como la implementación de un sistema de seguimiento de los operadores turísticos a efectos de lograr la preservación de los recursos naturales existentes y el desarrollo de los mismos.

#### **Producción rural**

##### **Producción agro-ecológica**

Considerados actualmente como elementos de interés para la conservación y promoción en el departamento, como sistemas de producción que mantienen la biodiversidad nativa.<sup>14</sup> La Producción agro-ecológica será obligatoria para el ámbito de cuenca de la laguna del cisne, como uso de suelo que no agrede el ecosistema, evitando otros usos agresivos.

Se prevé un abordaje de marca para la costa de oro en este tipo de emprendimientos, así como un abordaje a través de la complementariedad de los sistemas asociados a la sostenibilidad de los territorios y su capacidad de resiliencia.

##### **Producción Industrial logística asociada a la producción agrícola:**

Si bien no es la vocación de esta microrregión la producción industrial logística, siendo esto una prioridad en otras microrregiones, si se entiende pertinente la reserva de determinados ámbitos estratégicos que permitan en la medida de las necesidades la implantación de dicho sector. A tales efectos se definieron sectores de las Rutas 35 y 11 como las vías más propicias para este tipo de emprendimientos, considerando su cercanía con la Ruta 8.

Se reconoce un sector al Sur de Estación Floresta, donde ya 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 el área rural y permitirá tener alternativa de oferta de trabajo.

#### **Energías Alternativas :**

---

<sup>13</sup> Texto de PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA FAJA COSTERA DEL PUERTO LÓPEZ, PROVINCIA DE MANABI

<sup>14</sup> Avance de informe ambiental estratégico- Ordenanza Sistema Departamental de Áreas de protección ambiental de Canelones - SDAPA Canario

Considerando que la costa de Oro cuenta con ámbitos de especial aptitud para la generación de energías Eólicas, se prevé definición de orientaciones para la localización de parques de aerogeneradores en acuerdo con el Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM).

#### **Pesca :**

Fortalecimiento de la Actividad Pesquera, como actividad identitaria de la zona, es reconocido por el Plan, previendo mediante su regulación la puesta en valor y la generación de sinergias asociadas.

Generación de propuesta para la dotación de equipamiento e infraestructuras asociadas. Como el caso 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. Por otro lado se propone un paseo en paralelo a dicho puerto donde se pueda comercializar productos del mar.

### **3.2.6 SISTEMA ESPACIOS VERDES**

Se observa la escases de espacios verdes en la microrregión fundamentalmente en los espacios donde existe mayor concentración de población de la Microrregión. Por otro lado también se valoran como espacios verdes pocos calificados por lo tanto se prevee en el plan la refuncionalización de los mismos y se plantea la búsqueda de nuevos espacios donde se puedan realizar plazas, parques y espacios de recreación común que ayuden a la recalificación de los espacios.

#### **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”. El acondicionamiento y protección del borde costero, se construye como elemento contención a modo de defensa costera, conjuntamente con la generación de espacios de recreación y ocio en emplazamientos estratégicos, así como la puesta en valor de las ramblas existentes ya consolidados donde la contemplación del paisaje sea el protagonista.

De esta manera, se pretende consolidar el borde costero como un elemento estructurador de la costa, a través de un parque lineal que alberga diversidad de actividades y modos de recreación.

Entre los resultados ambientales esperados se destaca la retención y captura de arena en la costa, frenar el proceso de erosión y pérdida de playas continúa mantener la competitividad del sector turístico en el largo plazo. Esto supone potenciar aquellos elementos naturales que permiten un mejor funcionamiento del sistema, a la vez de implementar infraestructura específica para disminuir las presiones de uso derivadas de la actividad turística.

La Intendencia viene realizando algunas intervenciones específicas en pro de mejoras para lograr el proyecto de Parque costero (como desvío de pluviales, pasarela para canalizar el tránsito de turistas, reforzamiento de taludes y vegetación, para limitar tránsito de turistas y mitigar impacto de la gota de lluvia), 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.

#### **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.

#### **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.

**Corredores verdes:** vías dobles o de gran extensión para re - fortalecer el carácter de costa parque, como ser, Av Julieta – Salinas, Av Artigas – Atlántida, Av Artigas y Mackinon – La Floresta, Av Central – Guazuvirá, Av Artigas y Pons – Cuchilla Alta, etc.

#### **Corredores paisajísticos**

Serán tramos de las rutas y/o caminos donde se priorizará, que los mismos sean un recorrido panorámico

de contemplación del verde como protagonista.

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.

### **3.2.6 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 Solís 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.

Sin perjuicio de esto se prevé la promoción de ámbitos de coordinación con las microrregiones linderas y el departamento de Maldonado a efectos de atender unidades territoriales comunes.

## **4. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO** <sup>15</sup>

De acuerdo a lo establecido en el art. 30 de la LOTDS confiere al Gobierno Departamental la competencia exclusiva para la categorización del suelo en el territorio del departamento, la cual se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito.

Representa el primer nivel de división operativa del territorio, destinada a establecer las orientaciones más generales de ordenación, uso y gestión territorial en el departamento. En tal sentido, atendiendo a lo establecido en la LOTDS, en concordancia con las definiciones establecidas en las Directrices Departamentales de ordenamiento Territorial y la Ordenanza de la Edificación vigente (Decreto 70/2013 y 90/2015) se delimitan las áreas con categoría Rural, Suburbana y Urbana.

Se establecen en dichos antecedentes las categorías las categorías y subcategorías generales tanto para el nivel nacional como para el Departamental en los específicos del territorio Canario. A su vez, define el Atributo potencialmente Transformable necesario para la transformación del suelo.

De acuerdo a lo establecido en el Dec. 20 y 32 de la JDC “Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial se define en su art. 25) “Todos los suelos en jurisdicción del Departamento de Canelones serán categorizados conforme a estas categorías y subcategorías. Los planes y demás instrumentos de ordenamiento territorial podrán establecer otras nuevas subcategorías complementarias de las aquí dispuestas”.

En este sentido, a efectos de atender las lógicas de continuidad y territorial, paisajísticas y de ordenación, se incorpora en aquellas zonas que se entienda pertinente continuidad con las categorizaciones y criterios definidos en los Planes de Ordenamiento contiguos: “Costa Plan” y “Plan Local M6 y M8”.

### **4.1 Suelo categoría urbana.**

Comprende aquellas partes del territorio amanzanadas y fraccionadas, tanto las que poseen las infraestructuras y servicios en forma regular y total, como aquellas áreas parcialmente urbanizadas que se pretenden consolidar como tales.

En Suelo categoría Urbana se definen las siguientes subcategorías:

- Urbana consolidado (UC)
- Urbana no consolidado (UNC)

---

<sup>15</sup>VER ANEXO: LÁMINA O6\_Categorización primaria y LÁMINA O6.Categorización Secundaria

### **Suelo categoría urbana consolidado.**

Comprende áreas y zonas del territorio en áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica, alumbrado público y red de saneamiento; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas. Se caracterizan por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios. Quedan incluidas en esta categoría las zonas que ya cuentan con la red de saneamiento: casco central de la Ciudad de Atlántida.

### **Suelo categoría urbana no consolidado.**

Comprende el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo con un mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos por el instrumento. Pueden ser áreas que no cuenten con red de saneamiento, o drenaje de aguas pluviales, o que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización.

Dentro de estas se identifican especialmente aquellas zonas que cuenten con todos los servicios definidos para el suelo urbano consolidado excluyendo saneamiento y drenaje.

## **4.2 Suelo categoría Suburbana**

Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, en la que los instrumentos no expliciten la intención de su posterior transformación de suelo urbano según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares; con independencia de la dotación de infraestructuras preexistentes en el entorno.

Dentro de esta categoría se establecen las subcategorías de:

- Suburbana residencial
- Suburbana turístico
- Suburbana de actividades productivas y de servicio

### **Suelo categoría Suburbana residencial.**

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a residencias permanentes. Se admite en esta zona las actividades industriales y/o de servicio compatibles con la residencia.

### **Suelo categoría suburbana turístico.**

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultura o comercial y/o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario, permitiendo operaciones territoriales al amparo de las excepciones establecidas en el art. 282 de la Ley 19.149.

Permite el desarrollo turístico del departamento en sus destinos de sol y playa, el turismo cultural, religioso, ecológico, rural, ecuestre, y náutico, teniendo en todos los casos en cuenta la protección del medio ambiente, y prestando especial atención a las zonas de alta vulnerabilidad ambiental.

### **Suelo categoría suburbana de actividades productivas y de servicio.**

Se define suelo suburbano de actividades productivas y de servicios, a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directas o indirectamente a actividades industriales, logísticas y de servicios.

## **4.3 Suelo rural.**

El suelo rural comprende aquellas partes del territorio del departamento destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico.

Los suelos rurales no pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamientos o amezanamientos con propósito residencial o de ocio, sin proceder a su previa transformación.

En Suelo Rural se definen las siguientes subcategorías:

- Rural Natural
- Rural Productivo

### **Suelo Rural Natural**

El Suelo Rural Natural comprende "...áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el álveo de lagunas, lagos, embalses y cursos de agua de dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costas", (Artículo 31 LOTDS).

El principal objetivo es la protección y recuperación de los ecosistemas que la sustenta. Incluye la faja costera no urbanizada de la microrregión, los márgenes naturales de los principales cursos de agua sobre la Laguna del Cisne, Arroyo Pando, Arroyo Solís Chico y Arroyo Solís Grande, así como aquellos ámbitos considerados de alto valor ambiental.

### **Suelo categoría Rural Productivo.**

Los predios con categoría Rural productivo, podrán comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine, según lo establece el Art. 31 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Se prevé las actividades asociadas al sector productivo rural, actividades recreativas, deportivas, turísticas que no impliquen transformación del territorio rural y el acceso público, conservando valores paisajísticos y ambientales.

## **4.4 Atributos.**

### **Atributo Potencialmente Transformable:**

En acuerdo con la definición establecida en artículo 34 de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008. Los instrumentos de ordenación territorial podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformable. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo 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 para la categoría de suelo en que fuera incluido..." (Artículo 34 LOTDS).

## **4.5 Algunas Previsiones en relación de categorización.**

Se plantea según la categoría de suelo:

### **Para suelo categoría Urbana consolidado:**

\_Construir estímulos para su densificación, respetando las particularidades de su patrimonio natural y edificado;

\_Desarrollo y/o renovación en áreas con significativo valor urbanístico vinculadas a grandes operaciones;

\_Mejoramiento de áreas degradadas y re conversión de los predios en desuso y/o con presencia de edificación obsoleta;

### **Para el suelo categoría urbana no consolidado:**

Se proveerá la consolidación de las áreas de suelo vacante y proveer de las infraestructuras necesarias, de manera de alcanzar la consolidación de los mismos.

**Para Suelo categoría sub-urbana residencial:** se prevén morfologías urbanas más dispersas, que permiten una relación con el territorio diferente a las propias de áreas urbanas.

**Para Suelo categoría sub-urbana turística:**

- Desarrollo de operaciones territoriales de mayor escala y un morfología territorial mas sostenible.
- la promoción de emprendimientos que contemplen usos sustentables, y amigables con el ambiente
- la previsión de la incorporación de espacios públicos con las propuestas sin perjuicio de las definidas en el marco normativo existente

**Para Suelo categoría sub-urbana de actividades productivas y de servicio**

La generación de condiciones seguras y compatibles con la vocación de la zona y preservación del ambiente.

No se permitirá la actividad extractiva en suelo suburbano, controlando la actividad existente, y procurando minimizar el impacto generado mediante control de los planes de abandono, mitigaciones, etc.

**Para Suelo categoría Rural**

Establecer la protección de las áreas productivas, dotando de servicios y equipamiento a estos sectores.

Establecer una zonificación para la actividad extractiva minera, donde se indique zonas permitidas para la extracción, y zonas donde no se puede extraer, así como ámbitos de recuperación ambiental.

Para las propuestas que se emplacen en la presente zona, los contenidos de la misma serán estudio por un equipo indisciplinar de la IC a los efectos de un análisis transversal e integral de l propuesta.

## **5. USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN** <sup>16</sup>

En el plan, se establecen los criterios y orientaciones generales para un uso racional del suelo y de sus recursos, la protección del medio ambiente y la distribución y organización de las actividades.

Organizar adecuadamente el desarrollo de los diferentes usos, con el fin garantizar una óptima convivencia de actividades en la microrregión

A tales efectos se establecen las siguientes **Unidades territoriales**:

Zona de Ordenamiento Reglamentado. (ZOR)

Zona de conservación y valorización ecosistémica. (ZCVE)

Zona de Recuperación Ambiental. (ZRA)

Áreas de Desarrollo Urbano (ADU)

Áreas de Oportunidad (AO)

Áreas de Renovación urbana (ARU)

Corredores paisajísticos (CP)

Zona de desarrollo proyectado por gobierno Departamental (ZDP)

### **Zona de Ordenamiento Reglamentado. (ZOR)**

Son aquellas zonas que por su conformación actual se mantienen bajo un régimen normativo general y/o específico, establecidos en el plan.

### **Zona de conservación y valoración ecosistémica.(ZCVE)**

Se definen a efectos de implementar la conservación y puesta en valor del medio ambiente y del patrimonio natural. Serán manejadas principalmente con fines de proteger los recursos naturales, la sustentabilidad de medio rural y el paisaje en beneficios humano y de la naturaleza. Su protección se basa en primera

---

<sup>16</sup>VER ANEXO: LÁMINA O8\_Zonificación

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.

Son Zonas de conservación y protección ecosistémica:

- todos los bordes de los cursos de aguas en un área de influencia de 40 metros de distancia de ambos márgenes en área rural
- las áreas de mas relevantes a proteger como los montes psmófilos, nativos.
- las áreas declaradas como áreas protegidas definidas en el anexo 5 del decreto nacional N° 55/015, que se encuentran en el ambito de aplicación del plan.
- FAJA DE EXCLUSIÓN de la COSTA. Es la zona definida por el numeral 3º, del Art. 13 de la Ley N°10.723 del 21/04/46 y sus modificativas. La zona tiene su inicio en la línea superior de la ribera marítima y tiene un ancho de 150 m. En dicha zona, no se admitirá en el futuro: la construcción de ninguna vía pública paralela a la Ribera Marítima; el fraccionamiento del suelo con fines urbanos, ni la realización de construcciones de cualquier naturaleza, salvo las excepciones establecidas en el Art. 53 o las definidas en e presente instrumento.
- En todo nuevo fraccionamiento de predios costeros, la faja de 150 metros determinada a partir de la línea superior de la ribera, pasará de pleno derecho al dominio

Para las propuestas que se emplacen en la presente zona, los contenidos de la misma serán estudio por un equipo indisciplinar de la IC a los efectos de un análisis transversal e integral de l propuesta.

### **Zona de Recuperación Ambiental. (ZRA)**

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. Los procesos de deterioro ambiental serán mitigadas por la actuación conjunta y coordinada de todos los actores afectados, sean personas públicas o privadas.

Dentro de este grupo se identifican las canteras en desuso o no; los pasivos ambientales, etc.

Para las propuestas que se emplacen en la presente zona, los contenidos de la misma serán estudio por un equipo indisciplinar de la IC a los efectos de un análisis transversal e integral de l propuesta.

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

### **Áreas desarrollo urbano (ADU)**

Son parte de la trama urbana que cuentan con accesibilidad, población, calles, servicios y equipamientos básicos; pero que tienen escaso grado de consolidación, existiendo una alto porcentaje de vacios.

Se propone la consolidación y mejora de esas tramas urbanas, con provisión de infraestructuras y servicios faltantes, e incentivos para la promoción de proyectos y programas públicos y privados concordantes con los principios de uso sustentable del recurso turístico.

Para las propuestas que se emplacen en la presente zona, los contenidos de la misma serán estudio por un equipo indisciplinar de la IC a los efectos de un análisis transversal e integral de l propuesta.

### **Áreas de Oportunidad (AO)**

Se entienden como áreas de oportunidad, los vacios intersticiales, grandes predios (contiguos o no) entre las tramas urbanas mas consolidadas; estos, se promoverán como áreas de oportunidad para grandes equipamientos de uso principalmente turístico, y/o comercial y/o para emprendimientos como parques costeros.

Se promoverá grandes equipamientos turísticos de valor y sustentabilidad ambiental.

Para las propuestas que se emplacen en la presente zona, los contenidos de la misma serán estudio por un equipo indisciplinar de la IC a los efectos de un análisis transversal e integral de l propuesta.

### **Áreas de Renovación Urbana (ARU)**

Son sectores del ámbito, donde 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.

Sectores sobre el cual existe una intensión y un potencial de desarrollo o de transformación, tales como las centralidades balnearias y vías de acceso principales a los balnearios.

En tanto se realicen los proyectos en estas Áreas de Renovación Urbana se consideran en la zonificación como Zona Genérica.

Para las propuestas que se emplacen en la presente zona, los contenidos de la misma serán estudio por un equipo indisciplinar de la IC a los efectos de un análisis transversal e integral de IA propuesta.

## **6. Normativa Específica para ámbitos singulares.**

De manera de atender la heterogeneidad y las particularidades que presenta la microrregión de costa de Oro, se pretende a través de algunas disposiciones complementarias transversales a las definiciones establecidas en los capítulos anteriores, de manera contribuir a la operatividad y gestión del presente plan, y contribuyan al alcance del modelo territorial a alcanzar.

Se identifican los siguientes ámbitos singulares los cuales serán sometidos a algunas disposiciones específicas complementarias las cuales se redactan en el articulado.

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)

Dentro de estas zonas, se prevé la incorporación de referencias normativas capaces de abordar problemáticas asociadas a lo territorios y los conflictos específicos como mecanismo de complementar las definiciones territoriales ya vigentes en el marco del Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial y otras normativas referidas a la edificación dentro del Departamento de Canelones. En este sentido se intenta abordar los siguientes cortes temáticos:

- **Faja Costera**

Para dicho ámbito se prevé, un abordaje a través de una disposición normativa específica en concordancia con la especificidad de cada ámbito, y una propuesta de abordaje institucional. En este sentido para toda actividad que se pretenda realizar en dicha zona tanto para las viabilidades como permisos de construcción, en tanto no contradiga lo dispuesto por el presente PLAN, requerirá el cumplimiento de lo dispuesto por el literal I del Art. 6 de la ley N° 16.466 del 19/01/94, su decreto reglamentario N° 435/994 del 21/09/94 y lo dispuesto por el decreto N° 59/992 del 10/02/92 y demás normativa vigente.

Verificandose en todos los casos que correspondan, el cumplimiento de contar con la autorización ambiental previa del MVOTMA.. Para las propuestas que se emplacen en la presente zona, los contenidos de la misma serán de estudio por un equipo indisciplinar de la IC a los efectos de un análisis transversal e integral de la propuesta.

A los efectos del abordaje de normativa específica se identifican distintas situaciones en lo que respecta a su condición en la faja costera, ya sea en obras nuevas como las pre-existencias. Para poder preservar el carácter ambiental y paisajístico de la costa, debemos tener presente las dinámicas actuales y futuras.

**Nuevos fraccionamientos o reparcelamientos en la faja costera.**

**Fraccionamientos aprobados y sin consolidar.**

**Parcelas sin edificaciones, en trama consolidada**

**Parcelas sin edificaciones privados, en trama no consolidada.**

**Parcelas con continuidad al cordón dunar**



- **Ámbito de la Cuenca de la Laguna del Cisne**
- **Perímetro Iglesia Cristo Obrero**
- **Áreas reguladas de conservación ambiental**

La conservación de los cursos hídricos, la conservación de los bordes de los cursos y la vegetación nativa. Se prevé así también la protección de los ecosistemas relevantes a través de categorías de suelo concordantes, y estrategias de gestión capaces de contribuir a desarrollo sustentables de los territorios.

Entre estos se consideran los ecosistemas enunciados anteriormente, las áreas identificadas con potencial a ser incluidos en el Sistema Departamental de áreas de Protección Ambiental y ámbitos relevantes por sus características y su función como servicio ecosistémico.

- **BOSQUE BALNEARIO Y ÁMBITOS URBANIZADOS**

#### **Bosque balneario y el manejo ambiental**

En concordancia con la Directriz N° 1, donde se declara al Bosque Balneario y del Monte Nativo como Patrimonio paisajístico, se entiende, definir las siguientes disposiciones:

a) Promover nuevas campañas de concientización y educación ambiental sobre el valor cultural y natural del monte nativo y de la forestación sostenible, tanto dentro de la Administración Municipal como a nivel de la sociedad civil.

b) Promover un inventario forestal en los terrenos privados, especialmente de los macizos forestales de mayor prístinidad y estado de conservación, de cara a posibles definiciones para su conservación efectiva.

c) Calificar de Falta Grave la tala no autorizada en terrenos de dominio público.

d) Calificar de Falta Grave la tala indiscriminada y los incendios intencionados del bosque exótico o nativo en terrenos privados por parte de sus propietarios o poseedores legítimos.

e) Promover acuerdos con Comisiones de Vecinos y otras instituciones para su adecuada valoración y manejo

f) normativa específica referida a la reducción de los macizos forestales y la sustitución de árboles y reforestación en los predios urbanos y o suburbanos

#### **La forestación y los riesgos de incendio.**

El 90% de los incendios forestales y de interfaz urbano forestal se producen en la franja costera del departamento, en predios mayores a una hectárea que no cumplen con la normativa vigente en lo que refiere al acondicionamiento del terreno y medidas de prevención contra incendios.

Los incendios representan una amenaza para la vida, los bienes y el ambiente.

Debido al exceso de biomasa forestal en todos sus estratos, la continuidad de los combustibles vertical y horizontal, la proximidad a fincas y la falta de acceso a los predios, no es posible lograr un nivel aceptable de seguridad de vecinos, combatientes, operadores de maquinaria pesada de la IdC, choferes de cisternas de IdC y OSE, Policía Caminera, Policía y Fuerza Aérea.

En este sentido se dispone de normativa específica de manera de mitigar los riesgos de incendios en la zona .

- **Las ruralidades canarias**

Los Vacíos Rurales y Naturales, que forman gran parte de la Macro Zona 4, se conciben como un ámbito productivo dominante de matriz ganadera y agrícola, pudiéndose desarrollar complementariamente otras actividades subsidiarias vinculadas a la generación de energías alternativas y al turismo rural.

El PREDIAL RURAL se ha mantenido el máximo mínimo predial admitido a nivel nacional admitiéndose,

además de los usos productivos dominantes, actividades eco turísticas y terciarias complementarias de baja afectación del suelo. Ello es de especial significación en algunos de los Corredores Viales y en el gran Vacío Rural.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado se entiende pertinente avanzar en la pertinencia de la dimensión mínima de predio rural, en ámbitos específicos de la costa de Oro, donde su condición vocacional propia pudiera admitir otros usos compatibles con el ámbito rural, donde el tamaño mínimo de predio rural no necesariamente sería el determinado por las 3h.

Usos permitidos, aquellos vinculados a la producción

- a) Residencia de los pobladores locales.
- b) Galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo.
- c) Instalaciones de captación de energías alternativas orientadas a su transacción externa.

Usos complementarios

- a) Restaurante de Campo y eventos
- b) Hostería y posada rural
- c) Instalaciones deportivas ecuestres que no afecten más del 20% de la superficie del predio.

## 7. ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y ÁREAS DE DESARROLLO URBANO

Dentro de la faja Ruta Interbalnearia-Costa reconocemos 5 grandes intersticios naturales, donde la premisa es mantener esa naturalidad del paisaje, dotándolo de alguna actividad eco-turística que permita la conservación del mismo y el desarrollo de la zona.

Son lugares de paisajes ecosistémicos significativos donde la biodiversidad es el factor determinante y calificadorio.

Llamamos intersticios a los espacios hoy no urbanizados de la costa, que el Plan los define como áreas de oportunidad, de alto valor ecológico y ambiental.

A tales efectos se define:

- a) todas las propuestas deberán considerarse de bajo impacto ambiental y paisajístico, permitiendo preservar su carácter no antropizado.
- b) promoción de la instalación de parques de diversas características, capaces de albergar actividades económicas que contribuyan a su mantenimiento.
- c) los usos asociados al concepto de parque serán aquellos como los de vivienda multifamiliares, emprendimientos turísticos, ecoambientales y actividades de servicio, todas ellas de bajo impacto.
- d) se asegurará el atravesamiento de dichos intersticios para lograr la comunicación interbalnearia de toda la cadena costera.
- e) Todos éstos intersticios (a excepción del denominado Fortín de Santa Rosa), serán considerados como zonas de especial atención, requiriendo un estudio interdisciplinar del análisis de las propuestas.

Se reconocen 5 zonas intersticiales para las cuales aparecen propuestas identificadas como áreas de oportunidad:

- **Fortín de Santa Rosa (Parque natural - metropolitano):** Es un vacío ubicado en un punto estratégico por su cercanía al principal balneario de nuestras costas. Se prevé la conservación de su valor ecosistémico tanto por sus cualidades ambientales así como por cuales en de drenaje pluvial generado por sus cárcavas. El Plan prevé promover propuestas asociadas a un bosque

recreativo con un mínimo de infraestructura. A los efectos de su transformación como suelo suburbano de uso turístico, a través de un programa de actuación integrada, se prevé algunas recomendaciones.

- **Guazuvirá** : se promoverán emprendimientos de tipo turístico ecológico y desarrollo de grandes equipamientos de servicio al mismo. Aprovechar las características fisiológicas de la zona para la instalación de hoteles boutique o de gran calidad donde el ambiente, la naturaleza y sostenibilidad sean los principales atractores para el turismo en esta zona.
- **San Luis – Los Titanes**: Como principal propuesta aparece la necesidad de la puesta en valor de la actividad pesquera de la zona. Generando propuestas y autorizaciones para emprendimientos turísticos de bajo impacto que se relacionen con dicha vocación. En todos los casos siempre cuidando la conservación del monte nativo.
- **Biarritz**: se promoverán emprendimientos de tipo turístico ecológico y desarrollo de grandes equipamientos de servicio al mismo. Aprovechar las características fisiológicas de la zona para la instalación de hoteles boutique o de gran calidad donde el ambiente, la naturaleza y sostenibilidad sean los principales atractores para el turismo en esta zona, así como la inclusión, en caso de constatare, de los restos arqueológicos encontrados en la zona. Incluir un sistema de cartelera educativa que ayude al reconocimiento de los mismos.
- **Jaureguiberry**: Coniserao un área de oportunidad asociado a la puesta en valor de los ecosistemas relevantes, dado por su cercanía al arroyo solís grande y su consideración como parte del SDAPA, así como la existencia de parches de relictos de vegetación autóctona de la zona. Generando propuestas y autorizaciones para emprendimientos turísticos de bajo impacto que se relacionen con dicha vocación.

## 8. Programas y proyectos

El Modelo Territorial propuesto, que desarrolla la expresión espacial de las Ideas Fuerza y Directrices, se concreta con el conjunto de Programas y Proyectos.

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.

Como se trata de un Plan Estratégico no pretende avanzar en forma detallada en el diseño de proyectos ejecutivos de detalle, sin embargo, los enuncia y los jerarquiza organizados en un “Árbol de programas y proyectos”<sup>17</sup>

Son concebidos bajo el supuesto de que su ejecución se apoya en la coordinación de múltiples actores involucrados, sean de carácter público (nacional, departamental o municipal) o privado; y sus contenidos pueden surgir de directivas de diferentes direcciones de la Comuna, o partir de demandas de actores locales.

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

En este instrumento, Se enuncian proyectos a realizar de escala microrregional con impacto multiescalar y multisectorial.

---

<sup>17</sup>El concepto de árbol refiere a la coherencia que debe haber entre los proyectos y las ideas y orientaciones estratégicas del Plan. Los proyectos son los frutos y el tronco y las ramas son las ideas fuerza, debe existir una lectura coherente del tronco a los frutos.

Los proyectos específicos de impacto local se desarrollaran en los instrumentos derivados locales con una mirada identitaria.

## **8.1 Programa de descentralización y Fortalecimiento Institucional**

### **Mesa de coordinación microrregional**

La Visión de la Intendencia de Canelones, es ser reconocida como un modelo de gestión municipal descentralizado, constructor de ciudadanía, focalizado en la satisfacción de sus ciudadanos y en el desarrollo sustentable del Departamento de Canelones y del Uruguay.

Por tal motivo, se creará una mesa de coordinación microrregional, de manera de generar un vínculo estrecho entre los territorios del departamento, sin perder la visión integral del mismo.

## **8.2 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**

Se viene realizando un inventario de los bienes patrimoniales de Costa de Oro, con el fin de preservar y poner en valor los mismos. Muchos de ellos son elementos cruciales para la conformación de programas o planes mas específicos de la Microrregión.

Luego de realizado el inventario, y su posterior producto, el catálogo, se procederá a generar un proyecto de promoción y puesta en valor del patrimonio edilicio y cultural, como mecanismo de fomento de la actividad cultural y reconocimiento de los edificios emblemáticos de la Costa.

### **Programa de puesta en valor de ramblas panorámicas existentes: Atlántida, Parque del Plata, La Floresta, Costa Azul y Arroyo Solís Chico.**

Como se menciona en el punto anterior, uno de los proyectos de Costa de Oro, es generar un Catálogo de bienes patrimoniales. En el mismo, se reconoce como el bien mas importante, a la costa balnearia, como una marca de identidad.

En ésta costa balnearia, las ramblas panorámicas existentes, juegan un importante rol. Es por tal motivo que reconocemos se deben poner en valor, generando programas de acondicionamiento y preservación de las mismas, como también de actualización, ya sea con obras puntuales de infraestructura y/o equipamiento.

En el caso de la rambla de Parque del Plata, se trabajará en conjunto con Gestión Ambiental, con el objetivo de preservar a la duna como recurso natural de la costa, buscando una solución al avance de la misma, de manera de contemplar las necesidades de los habitantes.

### **Programas de protección de sitios arqueológicos**

Existe un 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 se encuentra elaborando programas, donde se trabajará con un protocolo de actuación que nos permita generar actuaciones y regulaciones específicas.

### **Plan de manejo entorno Iglesia Cristo Obrero**

Como es sabido, la Iglesia Cristo Obrero, fue declarada Monumento Histórico Nacional, como también es candidata para la Lista Indicativa del Patrimonio Mundial de la UNESCO.

Por tal motivo, la Intendencia de Canelones ha definido Medidas Cautelares para el entorno de dicho bien patrimonial, las cuales se retomarán en dicho plan. El objetivo último 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.

### **Plan de manejo en áreas inegradas al SDAPA**

La intendencia de Canelones crea el SDAPA, Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental, como instrumento de aplicación de las políticas y planes departamentales de protección ambiental; a los efectos de complementar con el SNAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas).

En este sentido el plan de manejo 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.

## **8.3 Programa de Centralidades y equipamiento Urbano:**

**Proyecto Centralidades Locales: Balnearios San Luis, Salinas y La Floresta.** Se constituyen una red de centros de centralidades y equipamientos de alcance según escala y previsiones en el marco del presente plan; concebidos como una construcción poli-funcional que alberga distintas actividades de la Comuna y de las organizaciones sociales barriales: cultura, desarrollo social, deportes, salud, entre otros.

La propuesta tiene como objetivo satisfacer las necesidades de equipamiento manifestadas por los vecinos en los talleres de participación, 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.

**Proyecto Centralidad Soca.** Se constituye como una centralidad capaz de dar soporte al área rural y a las vocaciones emergentes que de este plan surgen.

#### **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 más importante de costa de oro.

**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 las lógicas habitacionales de las zonas y la actividad de la pesca artesanal. En este sentido se prevé avanzar en estrategias que contribuyan al desarrollo local.

**Proyecto de ordenación y puesta en valor de servicios a la Costa:**

## **8.4 Programa de consolidación y desarrollo urbano / Tierras y Vivienda**

#### **Regularización de asentamientos y realojos**

Se promoverá la consolidación de los procesos socio-territoriales, a través de la regularización de asentamientos y realojos de los mismos. De esta manera se conformará un territorio uniforme en la manera de habitar, sin desigualdades sociales, y con una calidad de vida más aceptable para todos sus habitantes.

#### **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.

#### **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.

## **8.5 Programas de Infraestructura:**

**Proyecto de vialidad:** Este proyecto tiene como objetivo adecuar las vías de acuerdo a su función en la jerarquización vial propuesta. Se re-diseñan y pavimentan las vías definidas como conectores y principales y

se concretan las adecuaciones necesarias en las vías definidas como intermedias y locales, de acuerdo a los perfiles seleccionados.

**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.

**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.

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

**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.

## 8.6 Programa de Vialidad y Transporte

**Proyecto de jerarquización vial:**

La microrregión cuenta con 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.

**Proyecto de movilidad, transporte público y movilidad de cargas:**

Se abordará la problemática de la movilidad que actualmente afecta al territorio. Con las iniciativas propuestas 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.

**Proyecto de ordenación de estacionamientos sobre faja costera.**

Actualmente la faja costera se está viendo amenazada ambientalmente, entre otras cosas, por los estacionamientos que se van ubicando a lo largo de la misma, sobre la cadena de balnearios. Esto genera la erosión del cordón dunar, lo que va modificando y afectando el paisaje natural de la costa.

Por tal motivo, crearemos un 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.

## 8.7 Programa de Comunicación e Imágen

**Nomeclator /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.

## **8.8 Programa de Turismo, recreación y ambiente.**

### **Proyecto estratégico de desarrollo turístico**

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **Proyecto de mitigación de los pasivos ambientales relevantes.**

#### **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 .

#### **Plan de manejo y monitoreo de cuenca de la Laguna del Cisne.**

Se crea 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.

#### **Programa Espacios verdes**

#### **Proyecto 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.

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

### **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.

### **Sistema de indicadores Ambientales**

Un Indicador es un dato o conjunto de datos que ayudan a medir objetivamente la evolución de un proceso o de una actividad.

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.

## **8.9 Programa de Desarrollo productivo**

### **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).

### **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.



## **CAP. III**

### **Instrumentos derivados y de gestión.**

La ordenación del territorio que comprende el ámbito de la Costa de Oro se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes Instrumentos de Ordenación y Gestión:

#### **9. Instrumentos derivados de Ordenación:**

Son herramientas jurídicas que permiten establecer categorías conceptuales para abordar en forma particularizada el fenómeno territorial y urbanístico. Usualmente la ordenación se desenvuelve a través de planes que organizan la intensidad y/o la modalidad de intervención de los diversos actores sobre un espacio determinado.

En este sentido y en concordancia con un sistema Departamental de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, que atienda no solo la escala, sino también la temporalidad, se proponen instrumentos de Planificación derivada, de manera que permita avanzar en aspectos más concretos y específicos, que requieren una mirada parcial o sectorial y permitan la ordenación detallada y completa de un determinado ámbito territorial significativo.

Planes Especiales de Ordenación  
Programas de actuación integrada  
Unidades de Actuación  
Proyectos de Detalle.  
Planes Interdepartamentales

#### **9.1 Planes Parciales y Sectoriales**

Los Planes parciales en el marco de la Ley 18.308 constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado y completo de un determinado ámbito territorial identificado por el Plan dentro de su perímetro de actuación. Estos planes especiales definirán las directrices de desarrollo del ámbito de estudio, la definición detallada de la zonificación, usos y la definición de las actuaciones y proyectos específicos. Podrán además de lo anteriormente mencionado realizar la categorización de suelo, de manera detalla en concordancia con las definiciones establecidas en el presente Plan.

Los Planes Sectoriales son instrumentos de ordenación, cuyo objeto es regular los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante en la micrregion. Desarrollan un tema específico con vinculación al territorio.

Se identifican los siguientes planes para el ámbito:

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

El crecimiento de población que ha tenido lugar en esta macrozona no ha venido acompañada por el desarrollo de infraestructuras de servicios básicos para atender a este crecimiento. Este proceso de crecimiento y expansión ha resultado en una urbanización no planificada con la población ocupando áreas de riesgo junto a los márgenes de arroyos por ejemplo.

El crecimiento poblacional ha conllevado la aparición de asentamientos irregulares, y el desarrollo de un área urbana que se ha consolidado como ciudad, por lo que surge la necesidad de definir políticas territoriales que contribuyan en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Por lo que el plan deberá atender aquellas porciones del territorio con alta densidad de población con un alto grado de vulnerabilidad ambiental, generando un plan integral que de solución a las infraestructuras necesarias.

#### **Parciales:**

Plan Parcial de Atlántida y su entorno: desde Atlántida a Parque del Plata

Atlántida es reconocida como principal enclave urbano balneario de la Costa de Oro canaria. Frente a la posibilidad de ser receptora de inversiones que promuevan el desarrollo de la zona en un esenario posible en el corto plazo, es necesario determinar una serie de acciones y proyectos estratégicos que permitan

establecer las bases y la generación de dinámicas propias tanto en Atlántida como en las localidades cercanas.

Avanzar en algunos aspectos clave para el desarrollo, a través de:

- \_reconvertir económicamente de acuerdo a la dimensión productiva, turística y ocupacional
- \_rehabilitación urbana que apunta a la preservación del patrimonio edilicio de la zona y la recuperación de sus espacios públicos.
- \_puesta en valor de la identidad local, memoria histórica y trayectoria del balneario.
- \_Jerarquizar el centro a través de dotación de infraestructura y equipamiento urbano
- \_poner en valor los atributos de la zona.

Plan Parcial Estación Atlántida

Plan Parcial San Luis

Plan parcial de Jaureguiberry y su entorno.

### **Sectoriales**

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

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

Plan sectorial Desarrollo turístico de la Costa Canaria

Promueve alcanza un Modelo de innovación turística que apueste a la calidad, priorizando el medio ambiente. Se profundizará en puntos como:

- Gestión de los destinos turísticos.
- Rentabilidad, empleo y desarrollo local.
- Sostenibilidad como calidad en la experiencia turística.
- Marketing, promoción y mejora de la oferta turística.
- Posicionamiento a nivel internacional.

## **9.2 Programa de Actuación Integrada**

Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo a categoría urbana o suburbana con el atributo de potencialmente transformable, que actualmente no se encuentren urbanizados o lo estén parcialmente. Contempla la ejecución de los elementos de que carece para transformarse en suelo de otra categoría y/o zonificación. La definición de este instrumento incluirá al menos:

- La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- La programación de la transformación del espacio a través de la ejecución material de los proyectos.
- Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección específicas aplicables al ámbito espacial.

Los Programas de Actuación Integrada podrán ser efectuados por la Intendencia de Canelones, de oficio y en ejercicio de sus funciones o por particulares. En ambos casos el Programa de Actuación Integrada constará de una propuesta 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.

En los casos en que se acuerde la formulación y ejecución del Programa de Actuación Integrada mediante licitación, las bases correspondientes detallarán las obligaciones que deben asumir los adjudicatarios, que comprenderán, por lo menos, las siguientes:

- Cesión gratuita a la Intendencia de los terrenos destinados a espacios y equipamientos públicos.
- Construcción de la red vial completa y la infraestructura de las zonas de actuación, así como de las conexiones con el exterior.

- Cesión de terrenos urbanizados edificables y cualquier otra obligación que se dispusiere en función del destino de la actuación, aunque tales obligaciones se cumplan fuera del ámbito territorial del Programa.
- Las garantías exigibles para responder a la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

La elaboración de Programas de Actuación Integrada sólo será autorizada, cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su correcta ejecución.

**9.3 Planes Interdepartamentales** Los planes interdepartamentales<sup>18</sup> son los instrumentos de ordenamiento territorial, formulados por acuerdos de partes entre Gobiernos departamentales.

**9.4 Plan Interdepartamental del Arroyo Solís Grande:** Las Directrices de Costa de Oro, identifica como área para ejecución de un Plan Interdepartamental, el Arroyo Solís Grande (límite departamental con el Departamento de Maldonado). En el plan, se considera éste sector, como una zona de alto valor ecosistémico considerando su ámbito como Zona de conservación y protección ecosistémica en la zonificación del plan.<sup>19</sup>

## 9.5 Catálogo de bienes Patrimoniales de Costa de Oro

Constituye un instrumento de conservación preventiva, como medio de conocimiento y valoración de los bienes culturales de la Microrregión 4.

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

## 10 Instrumentos de gestión

Son herramientas jurídicas que permiten actuar directamente sobre el territorio en cumplimiento de las previsiones definidas en los diversos instrumentos de ordenación. Tienen un alto componente de definiciones procedimentales y un fuerte vínculo con las previsiones administrativas de funcionamiento del estado. Deben observar el Orden Jurídico que particularizan y deben desenvolver de manera eficiente el conjunto de actividades materiales sobre el territorio cuya actividad es encomendada.

### Proyectos de Detalle

Son las figuras de planeamiento mediante las que es posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes, en desarrollo del presente Plan, así como de Planes Especiales de Ordenación y de Planes Sectoriales. En particular serán requeridos en la ejecución de los eventuales Programa de Actuación Integrada y las Unidades de Actuación.

Las determinaciones de los Proyectos de Detalle contendrán la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- 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.
- Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto

### Sistema de Cautelas Urbanísticas y Derechos de Transferencia

La Intendencia podrá a fin de promover el desarrollo territorial, ejecutar operaciones urbanísticas de acuerdo al presente Plan, empleando el Sistema de Cautelas Urbanísticas.

<sup>18</sup> Artículo 18 de Ley 18308

<sup>19</sup> Ver Anexo: Lámina O8.Zonificacion

A tal fin, la Intendencia Municipal podrá, conjuntamente con la aprobación de la operación urbanística, declarar la aplicación del referido sistema a los efectos de su ejecución, y convocar 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 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 urbanística, 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 Costa de Oro, Departamento de Canelones, con lo que adquirirán los derechos y obligaciones a que refieren los artículos siguientes.

Los propietarios que no contesten en el plazo establecido o que lo hagan en forma negativa recibirán la correspondiente indemnización que resulte de la expropiación.

En aplicación del Sistema de Cautelas Urbanísticas podrán ejecutarse operaciones de urbanización, reparcelamiento y renovación urbana. Dichas operaciones comprenderán:

La adquisición del conjunto de terrenos o edificios comprendidos en el área a urbanizar, reparcelar o renovar.

- La ejecución de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación y planeamiento aplicable, según los casos.
- Proyectos de obras de urbanización, reparcelamiento, demoliciones, edificaciones, etcétera.
- Las enajenaciones o cesiones de terreno a los organismos públicos o privados encargados de construir o a los propietarios expropiados.

Así mismo este instrumento podrá aplicarse conjuntamente con otros instrumentos de gestión y ejecución previstos por el presente Plan.

## **Expropiación**

La expropiación para la urbanización de las áreas ubicadas dentro de suelo urbano y suburbano se aplicará, de conformidad con las disposiciones nacionales vigentes, para el cumplimiento de las siguientes finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas de saneamiento, vialidad, espacios verdes, centralidades y equipamientos públicos.
- Para la ejecución de suelos incluidos en el Régimen Específico.
- Para la ejecución de Programas de Actuación Integrada en Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, a fin de transformarlos en Suelo Urbano.
- Para la ejecución de Unidades de Actuación conforme a un Proyecto de Detalle.
- Para la incorporación de terrenos en la Cartera Municipal de Tierras.
- Complementariamente al Sistema de Cautelas Urbanísticas.

## **Concesión de Obra Pública**

Para ejecutar Planes Especiales y/o Proyectos de Detalle, cuando el sistema de actuación sea el de Expropiación o el Sistema de Cautelas Urbanísticas, se podrán otorgar Concesiones de Obra Pública Municipal, mediante un llamado a licitación pública, con unas bases que como mínimo comprenderán las siguientes determinaciones:

- Plan o proyecto cuya ejecución se conceda y Unidad de Actuación a que afecta. Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar.
- Plazo de ejecución de las obras, y en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a desarrollar, de acuerdo con la legislación reguladora de dichos servicios, así como deberes de conservación de las obras hasta su entrega.
- Relaciones de la Intendencia Municipal y el concesionario durante el plazo de concesión, incluido al régimen de contralor y fiscalización de la autoridad concedente.
- Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como la

- participación en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Intendencia Municipal, en concepto de contraprestación.
- Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los inmuebles resultantes.
  - Garantías de la concesión a cargo del concesionario, de acuerdo con el estudio económico-financiero del plan a ejecutar.
  - Sanciones por incumplimientos y demoras. Causas de resolución y caducidad y sus consecuencias.

## **Contrato Plan**

El Contrato-Plan es el mecanismo de instrumentación que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas. Este Contrato-Plan deberá ser firmado por el Intendente y sus contrapartes.

## **Convenio de Cogestión**

La Intendencia podrá realizar convenios de cogestión con otras Administraciones Públicas a partir de objetivos de orden territorial, comunes y concretos. 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 fines.

## **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.

## **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. Se le otorga dicho atributo a suelos con fragilidad ecosistémica, vulnerabilidad ambiental y/o socio territorial que por sus características, requieren especial cuidado para su 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.

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

## **AUTORIDADES Y REFERENTES.**

### **INTENDENCIA E CANELONES PERÍODO 2015-2020**

#### **Intendente**

Prof. Yamandú Orsi.

#### **Secretario General.**

Cr. Gabriel Camacho.

#### **Pro Secretario General.**

Dr. Francisco Legnani.

#### **Pro Secretaria General.**

Prof. Gabriela Garrido.

### **DIRECCIONES GENERALES DE LA INTENDENCIA DE CANELONES**

#### **Director General de Administración.**

Sr. Javier Rodríguez.

#### **Directora General de Recursos Financieros.**

Sra. Loreley Rodríguez.

#### **Director General de Obras.**

Ing. Nicolás Vilaró.

#### **Director General de Gestión Ambiental.**

Sr. Leonardo Herou.

#### **Director General de Tránsito y Transporte.**

Sr. Marcelo Metediera.

#### **Director General de Gestión Territorial y Acondicionamiento Urbano.**

Arq. Natalia Brener.

#### **Director General de Desarrollo Económico .**

Sr. Horacio Yanes.

#### **Director General de Cultura.**

Mtro. Tabaré Costa.

#### **Directora General de Desarrollo Social**

Arq. Lucía Echeverry

#### **Director General de Desarrollo Rural.**

Ing. Agr. Matías Carámbula.

#### **Director General de Secretaría de Planificación**

Sr. Sergio Ashfield.

#### **Director General de Agencia de promoción e Inversión.**

Cr. Julio Filippini.

#### **Director General de Secretaria de desarrollo Local y participación.**

Sr. Juan Tons.

#### **Directora General de Secretaría de Comunicación.**

Dra. Silvia Santa Cruz.

## **JUNTA DEPARTAMENTAL.**

### **Presiendente.**

Sr. Juan Ripol

## **MUNICIPIOS**

### **Municipio de Salinas.**

Sr. Oscar Montero.

### **Municipio de Parque del Plata.**

Sr. Pedro Irigoín.

### **Municipio de Atlántida.**

Sr. Gustavo González.

### **Municipio de La Floresta.**

Sra. Ivón Lorenzo.

## **EQUIPO DE REDACCIÓN**

### **Intendencia de Canelones**

#### **Director General de planificación**

Sr. Sergio Ashfield.

#### **Director gral. de Gestión Ambiental**

Sr. Leonardo Herou

#### **Director General de Agencia de Desarrollo Rural**

Ing. Agr. Matías Carámbula

#### **Directora de proyecto**

Arq. Paola Florio

#### **Redacción**

Arq. Paola Florio

Arq. Lia Musso

Arq. Gissela Pizzurno

Arq. Agustina Porro

Soc. Sofía Baldizán

Ing. Sandra Acevedo

#### **Secretaría de Planificación.**

Arq. Paola Florio

Arq. Virginia García

Esc. Paola Doccetti

Arq. María José Iglesias

Arq. Lia Musso

Arq. Adriana Ortega del Río

Arq. Gissela Pizzurno

Arq. Agustina Porro

#### **Equipo técnico.**

Arq. Rodrigo Alonzo

Lic. Silavan Mascirdi

Arq. Virginia Vidal

Ing. Agr. Gerardo Vanerio  
Dra. Liliana Mercadal  
Directora de Turismo, Ximena Acosta  
Ay. T. Yanine Diciocco  
Ay. T. Yennifer Millor

**Consultores externos**

Arq. Diego Capandeguy y equipo redactor.  
Dr. Carlos Castro  
Dr. Alvaro Soutullo (convenio Cure)

**MINISTERIO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.**

**Ministra de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.**

Arq. Eneida de León.

**Subsecretario de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.**

Arq. Jorge Rucks.

**Director Nacional Ordenamiento Territorial.**

Arq. José Andrés Freitas

**Dirección Nacional de Vivienda**

Arq. Salvador Schelotto

**Dirección nacional de Medio Ambiente**

Ing. Quim Alejandro Nario

**Dirección Nacional de Aguas**

Ing. Daniel Grief

**Equipo técnico del Ministerio de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**

Arq. Mario Rizzi

**DINAMA**

Arq. Matilde Jorge  
Arq. Paloma Nieto  
Lic. Carolina Segura (Ecoplata)