

AJUSTES

El presente decreto refiere a la revisión parcial del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa – Costaplan. Los siguientes artículos modifican o incorporan las definiciones territoriales que fueron mérito de la presente revisión.

CAPITULO 1 – ASPECTOS GENERALES

Artículo 1 (modifica art. 3): Ámbito Territorial de Aplicación.

Las disposiciones del Costaplan se aplicarán dentro del perímetro de actuación territorial que se define a continuación como Micro Región de la Costa según se grafica en PLANO ÁMBITO

Al oeste: El Arroyo Carrasco, desde el Río de la Plata hasta su encuentro con los Bañados de Carrasco, cruzando Ruta 102 hasta el límite norte del área urbana y suburbana de Nicolich, el límite del Arroyo Toledo, Borde del Arroyo Toledo hasta el límite norte del padrón 7195 de Barros Blancos;

Al norte: límite norte de los padrones 7195, 7196 y 7197, calle los Aromos hasta el límite norte del padrón 7481, padrón 7481 hasta el límite oeste del padrón 7792, padrón 7792 hasta calle La Palma, calle La Palma hasta el límite oeste del padrón 7351, padrón 7351 hasta camino Lorenzo Ventura, camino Lorenzo Ventura hasta caller J. M. García hasta calle Soca, calle Soca hasta el límite norte del padrón 10475, límite del padrón 10475 hasta el padrón 8760 límite oeste del padrón 8760 hasta Camino al Paso Escobar, límite oeste del padrón 8765 hasta el límite sur del padrón 7929, límite norte de los padrones 7929, 8765, 8765, 8766, 10948, 8768, 10442 y 8398, límite oeste de los padrones 9160 y 11118 hasta calle 20 de setiembre, calle 20 de setiembre hasta el límite este del padrón 10596, padrón 10623, 10417 y 10416, calle 3 Banderas hasta calle República, límite oeste de los

padrones 77779, 11156, 11157, 7781, 7780, 7782, 7783, 11103, hasta camino El Gallo. El norte de Camino El Gallo hasta Calle Melo, calle Melo hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite norte del padrón rural 70369, límite este de los padrones rurales 70369, 70370 y 14212 hasta Cañada Menezes: padrón 14203 (predio EMA). Cañada Totorá desde el padrón 14203 (predio de EMA) hasta Camino Eduardo Pérez.

Al norte: Camino Eduardo Pérez, Camino a la Represa, hasta el Arroyo Pando.

Al este: Arroyo Pando.

Al sur: Río de la Plata.

Artículo 2 (modifica art. 6): Contenido.

El contenido del Costaplan se desarrolla en el conjunto de Artículos normativos de este Decreto Departamental.

Se integran como Anexos, planos numerados del 1 al 6, que interpretan en lenguaje gráfico las disposiciones contenidas en el mismo.

En caso de eventual discordancia entre el texto del Decreto y los Planos se tendrá por válido el documento escrito.

El Costaplan define:

A) Las estructuras y los sistemas territoriales.

B) La categorización del suelo y la zonificación.

C) Los principales instrumentos de ordenación y gestión territorial.

D) Los Programas y Proyectos para el desarrollo y ejecución del Plan.

E) La creación de la Oficina técnica del Costaplan y los Organismos de Seguimiento del Plan.

F) La regulación del uso y aprovechamiento del suelo, amezanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad, así como localización de actividades.

G) Las afectaciones de alturas y retiros.

H) definiciones específicas en Areas de Desarrollo Urbano

Normas complementarias de uso del suelo

J) determinaciones específicas para la gestión de lagos

CAPÍTULO II - LAS ESTRUCTURAS Y LOS SISTEMAS TERRITORIALES

Art. 3 (modifica art. 7.2.1): Sistema Vial

La Red Vial Jerarquizada queda establecida por la cartografía correspondiente del presente Plan, graficada en el PLANO DE INFRAESTRUCTURAS

Las calles se definen en base a la función que desempeñan:

- Calles Principales: calles que en la actualidad tienen un flujo vehicular mayor, actúan como vías colectoras, cuentan con áreas comerciales y ancho de faja en general mayor. Destinadas también al tránsito local, al transporte público y contemplan el flujo de peatones y de ciclistas, incluyendo veredas y ciclovías.
- Calles Intermedias: calles destinadas al tránsito local y al circuito local de transporte público. Contemplan también al tránsito de peatones y ciclistas, incluyendo vereda y ciclovías.
- Calles Especiales: calles con funcionalidad diversa pero que por sus características particulares no pueden ser consideradas dentro de las jerarquías anteriores.
- Calles Internas: calles de menor jerarquía, destinadas al tránsito local, vecinal y de bajo volumen vehicular.

Toda vez que se proceda a la apertura de nuevas calles deberán consultarse los perfiles y detalles técnicos de cada tipo definido en el Proyecto Ejecutivo del Proyecto Integral de Saneamiento, Drenaje Pluvial y Calles.

Son calles Principales, las que existen actualmente y que se enumeran a continuación:

Calles Principales

A La Playa, Avenida
Aerosur, Avenida y cont. Paso Escobar
Alvear, Avenida General
Avenida Carlos Racine
Avenida Atahualpa

Becú, Avenida
Bullrich, Avenida
Calcagno, Avenida
Central, Avenida
Costanera, Avenida
García Lagos, Avenida Doroteo
Márquez Castro, Eduardo
Pérez Butler, Avenida
Pérez y Fuentes, Avenida Juan María
Rambla Costanera Presidente Tomas Berreta
Uruguay, Avenida
Zabala, Avenida Bruno Mauricio De

También serán Calles Principales, aquellas que resulten de la ejecución de los planes parciales, programas de actuación integrada u otros instrumentos de ordenación.

Son Calles Intermedias o Secundarias, las siguientes:

Calles Intermedias en el Municipio de Ciudad de la Costa

18 de Julio
28 de Noviembre
A la Costa
Acacias
Aconcagua
Al Paso Escobar, Camino.
Alfredo Zitarrosa
Almenara, Julia De
Alpes
Avenida Al Parque Artigas
Avenida De Las Mercedes
Barbato, Germán (desde Becú a Batlle Berres)
Barón De Supervielle
Batlle Y Ordóñez José
Becú, Avenida
Beethoven Ludwig Van
Buenos Aires
Camino De Los Horneros
Ciudad De Canelones
Ciudad De Lima
Ciudad De Rivera
Ciudad De Santa Lucia
Collins

Colonia
Congreso
Convención
Córcega
Córdoba
Crisantemo
Cruz Del Sur
De Las Calandrias
De Las Garzas (parte)
De Los Dorados (parte)
De Las Urracas
De Los Cardenales
De Los Constituyentes
De Los Medanos
Del Oriente
Del Parque, Avenida
Democracia
El Salvador
Everest
Fabini, Eduardo
Fujiyama
García Arocena
García Lagos, Avenida Horacio
Gestido, Avenida General Oscar D.
General Fructuoso Rivera
Jagüel
Kennedy, Presidente
Kilimanjaro
Lamas, Benito
Lanzarote
Las Violetas
Luis Batlle Berres
Machado, Francisco
Mac Kinley
Mahatma Gandhi Avenida
Makalu
Martín Fierro
Mateo, Eduardo
Matos Rodríguez, Julio
Meir, Golda
Miami
Monteadores
Océano Índico
Panamá
Paraguay
Pérez, Eduardo
Pirineos

Prieto, Víctor F.
Quiroga, Horacio
Ramírez De García Lagos, Amelia
Real De Azua
República De China
Río Negro
Río Nilo
Río Támesis
Rivera, Avenida Brigadier General Fructuoso
Onetti, Juan Carlos
Sáenz Peña, Roque
Santa Bernardita
Santa Elena, Avenida
Secco García, Avenida
Stella Maris
Summer, James
Transversal, Avenida
Tulipán
Tuyutí
Varela, José Pedro
Venezuela
Vilamajó, Arq. Julio

Serán calles intermedias de nueva creación las que se detallan a continuación:

Las que surjan entro de las Áreas de Desarrollo Urbano y de las Áreas de Consolidación Urbana, así como las que se desarrollen a partir de los proyectos de detalle.

**Calles Intermedias en el Municipio de Paso Carrasco
(Paso Carrasco, Parque Miramar y Barra de Carrasco)**

Acevedo, Doctor Eduardo
Albo, Doctor Manuel
Arizona
Barrada, Rafael
Barret, Rafael
Batoví
Bolívar, Simón
Brasilia, Avenida
Cartero J. González
Cuneo, José
Del Lago, Avenida

Espínola, Francisco
Garibaldi, General
Jiménez, Juan Ramón
Lautrec, Toulouse
Mistral, Gabriela
Portezuelo
Rinaldi, Teniente
Rocinante
San Cono
San Martín, General
San Pancracio
Secco Illa, Joaquín
Stagnero De Munar, María
Vaimaca Perú
Valdivia (entre Av. al Parque y Acapulco)
Vaz Ferreira
Zorrilla De San Martín, Juan

La presente jerarquización queda condicionada a lo aprobado en el Plan Parcial de Paso Carrasco

Calles Intermedias en el Municipio de Colonia Nicolich (Colonia Nicolich Y Aeroparque) y Camino de los Horneros

La jerarquización vial en los ámbitos de los Planes Parciales de Nicolich y de Camino de los Horneros será la definida en los Decretos N°0008/016 y N°007/017

También serán Calles Intermedias, aquellas que resulten de la ejecución de los Planes Parciales, Programas de actuación integrada u otros instrumentos de ordenación.

Son calles especiales las calles auxiliares de Avenida Giannattasio.

Son calles Internas o vecinales, las vías restantes.

Las que surjan entro de las Áreas de Desarrollo Urbano y de las Áreas de Consolidación Urbana, así como las que se desarrollen a partir de los proyectos de detalle.

Se evitará la generación de calles sin salida o la discontinuidad de la trama viaria. La Intendencia queda facultada para evaluar en carácter de excepción casos especiales a partir de informe favorable de la Oficina del Plan y la Dirección General de Obras.

Art. 4 (modifica el art. 7.3) Ecosistemas relevantes

Se declara de interés de la Micro Región de la Costa el desarrollo de una estrategia de conservación y recuperación ambiental, coordinada con los organismos del departamento de Canelones y del Estado competentes en la materia; en cumplimiento de los principios de protección ambiental y territorial reconocidos por la legislación de la República.

Los ecosistemas relevantes cumplen la función esencial de contribuir a mantener la calidad ambiental en todo el territorio de la Micro Región de la Costa.

Son componentes del Sistema:

- Franja Costera
- Sistema de Bañados y Arroyos
- Lagos
- Cañadas
- Áreas Forestadas
- Áreas de Paisaje Rural
- Parques
- Plazas
- Arbolado y Vías Parquizadas

En tal sentido y en todos los casos, los espacios libres de dominio público, existente o proyectado, deberán observar adecuadas condiciones de accesibilidad para todo el público en general.

A los efectos de asegurar la protección de dichos sistemas la Intendencia podrá definir parámetros urbanísticos especiales.

Art. 5 (modifica el art.7.3.2) Sistema de Bañados y Arroyos

Los órganos departamentales competentes implementarán las medidas necesarias tendientes a preservar el relevante valor ambiental del Sistema de Bañados de los

Arroyos Carrasco y Pando, sus respectivos cursos de agua y sus cuencas hídricas asociadas al espacio costero y bañados complementarios.

Estos espacios naturales se definen por este Plan como Zonas de Conservación y Valorización Ambiental y Zona de Recuperación Ambiental (ZCA y ZRA) de acuerdo a lo previsto por los Artículos 10.2.5 y 10.2.6 de este Decreto Departamental.

Art. 6 (modifica el art.7.3.3) Lagos

Se entiende por lago a los efectos del presente Plan todo espejo de agua resultante de la acumulación directa y/o indirecta de precipitaciones pluviales en predios afectados por excavaciones realizadas para la extracción de arena y/o obras de infraestructura .

Se declaran de Interés de la Micro Región de la Costa los lagos. Integran el paisaje protegido, el medio ambiente, y son parte del sistema de drenaje pluvial. Su gestión quedará regulada por el capítulo GESTIÓN DE LAGOS del presente decreto así como de los planes de manejo previstos.

No se permitirá el relleno de sus bordes ni modificaciones de los espejos de agua, salvo en aquellos casos en que se demuestre previamente, a través del estudio y permisos correspondientes; que dicha actividad se encuentra dentro de las previsiones del presente decreto y el plan de maffectando el sistema de drenaje pluvial ni el medio ambiente.

Toda persona pública o privada, titular de derechos sobre los predios que contengan lagos de cualquier origen y naturaleza, estarán obligados a desarrollar las acciones necesarias para asegurar la buena calidad del agua.

CAPITULO III – CATEGORIZACIÓN DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

Art. 7 (modifica art. 8): Categorización del Suelo.

Definición

Es la actividad ordenadora del territorio, que categoriza los diferentes tipos de suelos dentro del perímetro de actuación del Costaplan. El suelo se podrá categorizar en: suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y suelo categoría rural, graficados en el PLANO CATEGORIZACIÓN DE SUELO

7.1: Suelo Urbano

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

El Suelo Urbano se comprende las áreas definidas en el plano CATEGORIZACIÓN PRIMARIA DE SUELO.

7.1.1 Suelo urbano 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.

Quedan incluidas en esta categoría las zonas que ya cuentan con la red de saneamiento (Paso Carrasco, Parque Miramar y Barra de Carrasco), así como aquellas incluidas en el área de Proyecto Integral de Saneamiento, Drenaje Pluvial y Calles según PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO

Se podrán incorporar a esta categoría, aquellos sectores que se conecten a la red de saneamiento existente o presenten proyecto viable de conexión futura a las redes del Proyecto Integral.

7.1.2 Suelo urbano no consolidado

Comprende el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos por el instrumento.

Pueden ser áreas que presenten

zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización.

Estos suelos, serán espacios potencialmente transformables, siempre que puedan ser objeto de acciones específicas para consolidar el proceso de urbanización.

Los límites de esta área son los definidos en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO

El suelo urbano no consolidado podrá ser transformado en urbano consolidado, en aquellos sectores que se hayan identificado como Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Consolidación Urbana.

A los efectos de su pasaje al régimen de suelo urbano consolidado, la iniciativa pública o privada tendrá que proponer sus proyectos de Detalle correspondientes o agregar las infraestructuras que se requieran para dicha transformación según corresponda.

Art. 7.2 (modifica art. 8,2): Suelo Suburbano

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. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, deservicio, logística o similares; con independencia de la dotación de infraestructuras preexistentes en el entorno.

El Suelo Suburbano comprende las zonas identificadas en el PLANO CATEGORIZACIÓN DE SUELO PRIMARIA.

El suelo suburbano podrá ser transformado en urbano a través de los instrumentos correspondientes, en aquellos sectores que se identifiquen como áreas potencialmente transformables, en futuras revisiones del Plan O definidas en los Planes Parciales o sectoriales.

Excluyanse para estas áreas, los usos de vivienda con densidad mayor a una unidad cada 1000 metros cuadrados, así como cualquier tipo de instalación nociva para el medio ambiente y el paisaje.

No podrán realizarse viviendas colectivas o conjuntos de viviendas en estas áreas, salvo áreas determinadas específicamente en planes parciales, sectoriales o en ADU.

Se prohíbe la extracción de arena en suelo urbano y suburbano, salvo autorización expresa en caso de excavaciones destinadas al sistema de drenaje pluvial de la zona

Art.7.2.1 Suburbano preferentemente habitacional.

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a residencias permanentes y/o ocasionales.

El Suelo Suburbano preferentemente habitacional comprende las áreas definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO así como los planes Parciales y Sectoriales

Art. 7.2.2 Suelo suburbano de uso preferentemente turístico.

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

El Suelo Suburbano preferentemente turístico comprende las áreas definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO así como los planes Parciales y Sectoriales.

Art. 7.2.3 Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio.

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

El Suelo Suburbano de actividades preferentemente productivas de bienes y servicios, comprende las áreas definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO así como los planes Parciales y Sectoriales

Art. 7.3 (modifica art. 8,3):Suelo Rural

El suelo rural comprende aquellas partes del territorio destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, 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, industrial, de logística o de servicios a excepción de aquellos que pueda ampararse al art. 39 de la ley 18308, del art. 610 de la Ley 18719 y de los usos definidos en los Planes Parciales de Nicolich y Ruta 101 Decreto N° 0008/2016 y el Plan parcial de Camino de los Horneros Decreto N°0007/017, sin proceder a su previa transformación.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, cualquier otra edificación requerirá de la autorización correspondiente.

Queda delimitado por el perímetro de actuación territorial que se define en el Artículo 1 del presente decreto, excluyendo las áreas definidas como Suelo Urbano y como Suelo

Dentro de esta categoría se establecen las siguientes sub-categorías:

Art. 7.3.1 Rural Natural

El Suelo Rural Natural está integrado por los espacios territoriales protegidos con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o el paisaje.

El Suelo rural natural comprende las zonas definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO.

Rural Productivo

El Suelo Rural Productivo está integrado por los espacios territoriales destinados a fines agropecuarios, forestales así como los usos previstos en los planes parciales y/o sectoriales derivados.

También será considerado suelo rural productivo el que tenga aptitud para la producción rural, aunque no se encuentre en uso productivo.

Todo el suelo rural queda definido como rural productivo a excepción del definido como rural natural.

Art. 8 (modifica art. 9): Atributos

Dentro de cada uno de los regímenes de suelo establecidos se delimitan áreas con atributos a través de los que se determina su transformación de categoría o de subcategoría según sea el caso

Art. 8.1 Atributo potencialmente transformable

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

Será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable.

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

Las porciones de suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable (en adelante APT), se encuentran graficadas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO.

A los efectos del desarrollo de la APT Arroyo Pando, el Programa de Actuación Integrada correspondiente deberá definir las provisiones en materia de conectividad, infraestructura y definiciones en materia de protección del borde del Arroyo, el cual no será menor a 70 metros

Art. 8.2 Áreas de aplicación de valorización por concepto de cambio de categoría de suelo

Son áreas objeto de cambio de categoría de suelo. Su efectiva recategorización se realizará sin perjuicio de la aplicación del art. 46 (retorno de las valorizaciones) de la ley 18.308.

Se encuentran graficadas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO.

Art. 8.3 Obras de infraestructuras

Son zonas urbanas no consolidadas en las que su transformación a urbana consolidada queda condicionado al desarrollo de obras de infraestructura. Estas incluyen vialidad, drenaje pluvial, red de saneamiento, energía, agua potable, entre otros. Estas obras se desarrollarán a través de proyectos de detalle en Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Consolidación Urbana o en zonas contiguas al urbano no consolidado. Una vez consolidado los padrones incluidos en esta zona pasarán al régimen de urbano consolidado o a zona específica según corresponda.

Estas zonas quedan definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN DE SUELO SECUNDARIA

Art. 9 (modifica art. 10.1) Zonas reglamentadas

Son aquellos espacios territoriales que poseen una reglamentación detallada de los parámetros urbanísticos.

Estas zonas quedan definidas en el PLANO ZONIFICACIÓN

Art. 9.1 Reglamentada de Protección Patrimonial Pinar Sur

Se declara de interés de la Micro Región de la Costa, la conservación paisajística de El Pinar. Por lo tanto, se conservará la morfología urbana, el fraccionamiento histórico, los espacios verdes y arbolados - públicos y privados - ubicados dentro del polígono delimitado:

Al sur por la Rambla Costanera desde la Avenida Naciones Unidas hasta el Arroyo Pando.

Al Este por el margen del Arroyo Pando desde la Rambla Costanera hasta la Avenida Ing. Luis Giannattasio.

Al Norte por la Calle Verona desde la Avenida Ing. Luis Giannattasio hasta la calle 25 de Mayo, la Avenida Costanera desde la Calle 25 de Mayo hasta la calle Panamá, la calle Panamá desde la Avenida Costanera hasta la Avenida Ing. Luis Giannattasio, la Avenida Ing. Luis Giannattasio desde la calle Panamá hasta la Calle Océano Pacífico.

Al Oeste la calle Océano Pacífico desde la Avenida Ing. Luis Giannattasio hasta Avenida Pérez Butler, la Avenida Pérez Butler desde la calle Océano Pacífico hasta la Avenida Naciones Unidas, la Avenida Naciones Unidas desde la Avenida Pérez

Butler hasta la calle República de México, la Avenida UNICEF entre la calle Australia y la Rambla Costanera. Se incluyen los predios frentistas a ambos lados de las calles: Avenida UNICEF, Avenida Naciones Unidas, Avenida Pérez Butler, Calle Océano Pacífico, Calle Panamá, Avenida Costanera y Avenida Gral. Zabala. Para este sector regirá lo establecido en el Artículo 42.3.3

Art. 9.2 (modifica art. 10.2) Zonas especiales

Son aquellas zonas que por su importancia estratégica para el Plan, serán objeto de proyectos específicos y quedan definidas por su contenido de planificación, gestión y objetivos estratégicos. Se proponen las siguientes zonas especiales para el Costaplan:

- **Áreas de Desarrollo Urbano (ADU)**
- **Áreas de Consolidación Urbana (ARU)**
- **Perímetros de actuación lagos (PAL)**

- **Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental (ZDP)**
- **Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA)**
- **Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA)**
- **Zonas Plan Parcial**
- **Zonas Plan Sectorial**
-

Art. 9.2.1 Áreas de Desarrollo Urbano (ADU)

Son áreas del ámbito de la Microrregión de la Costa, consolidados o no que evidencian oportunidades urbanísticas de desarrollo.

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

Se definen las siguientes zonas dentro del perímetros de Actuación del Plan:

- a) **Área de Desarrollo Urbano La Botavara**
- b) **Área de Desarrollo Urbano Shangrilá**
- c) **Área de Desarrollo Urbano San José de Carrasco Norte**
- d) **Área de Desarrollo Urbano padrón 1213**
- e) **Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte I**
- f) **Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte II**
- g) **Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar I**
- h) **Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar II**
- i) **Área de Desarrollo Urbano Pinar Sur**
- j) **Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte I**
- k) **Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte II**
- l) **Área de Desarrollo Urbano Arroyo Pando**

Asimismo son Áreas de Desarrollo Urbano las definidas en el Plan Parcial de Paso Carrasco cuyas definiciones específicas serán objeto de dicho plan.

a) Área de Desarrollo Urbano La Botavara

El área de Desarrollo Urbano Lago la Botavara queda definida por los padrones urbanos de Ciudad de la Costa 47279, 16980, 16981, 16982, 16983, 16984, 25002, 25003, 41727, 25004, 25005, 16969, 16153, 16155, 41554, 41553, 41552, 41551, 16157, 41550, 41549, 41548, 41547, 16159, 41546, 41545, 41544, 41543, 41542, 44154, 46753, 16249, 40351, 16250, 16248, 16247, 16246, 16245, 45169, 16244, 16243, 16242, 16251, 45168, 16241, 16240, 16239, 16252, 16253, 16375, 16265, 45165, 41454, 16238, 16261, 16260, 16264, 16254, 16263, 16262, 16259, 16255, 16274, 16237, 16273, 16236, 16272, 16235, 16271, 16256, 16234, 16275, 16305, 16276, 45078, 16277, 16228, 16459, 16278, 16227, 16279, 16211, 16306, 16319, 44868, 16267, 16307, 16292, 16318, 16291, 16308, 16293, 16287, 16285, 16309, 47280, 16290, 16294, 16209, 16310, 16295, 16317, 16218, 16304, 45756, 16302, 16301, 16300, 16299, 16298, 16222, 16316, 43719, 44919, 16190, 16314, 16315, 16224, 20064, 16206, 20065, 47059, 47058, 16185, 16202, 47057, 47056, 45076, 16195, 16179, 45864, 16184, 45369, 45368, 16377, 45167, 45166, 40803, 45077, 16165, 44878, 44877, 44879, 46676, 45580, 47061, 16233, 16226, 46723, 46722, 46979, 46978, 46977, 46756, 46754, 43916, 46934, 46938, 46930, 46931, 46932, 46933, 46935, 46929, 46937, 46936, 0, 0, 45537, 46939, 45440, 16219, 45438, 45439, 16222, 46674, 47060, 16207, 16208, 16189, 16219, 43915, 46675, 47206, 47408, 16151. Parte de los padrones 20029, 25692, 20030 y 16160

b) Área de Desarrollo Urbano Shangrilá

La zona queda delimitada al Sur por la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la calle Cruz del Sur hasta el eje de la Avenida Calcagno, al Oeste por la Avenida Calcagno desde el eje de la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio hasta el eje de la Ruta 101, al Norte por la Ruta 101 desde el eje de la Avenida Calcagno hasta el eje de la calle Cruz del Sur y al Este por la calle parcialmente abierta Cruz del Sur, incluyendo su área proyectada; desde el eje de la Ruta 101 hasta el eje de la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio.

c) Área de Desarrollo Urbano San José de Carrasco Norte

El área de Desarrollo Urbano San José de Carrasco queda definida por los padrones urbanos de Ciudad de la Costa 1591, 1590, 1589, 37420, 37421, 37422, 37425, 37440, 44156 y 1586

d) Área de Desarrollo Urbano padrón 1213

El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 1213 de Ciudad de la Costa

e) Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte I

El área de Desarrollo Urbano queda definida por los padrones urbanos de Ciudad de la Costa 44824 y 44825, 41422, 44830, 44831, 44832, 45127, 45128, 44833, 44834, 44835, 44836, 44837, 40913, 40914, 40915, 41244, 43078, 44110, 41996, 1498, 1499, 1501, 1500 y 1502

f) Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte II

El área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte II queda definida por los padrones urbanos de Ciudad de la Costa 44890, 44891 y 44892

g) Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar I

El área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar I queda definida por los padrones urbanos de Ciudad de la Costa 40823, 40825, 40826, 40827, 41302, 41303, 41303, 41108, 42489, 42666, 43970, 45148 y 45149

h) Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar II

El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 41331 de Ciudad de la Costa

i) Área de Desarrollo Urbano Pinar Sur

El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 18052 de Ciudad de la Costa

j) Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte I

El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 39839 de Ciudad de la Costa

k) Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte II

El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 43389 de Ciudad de la Costa

l) Área de Desarrollo Urbano Arroyo Pando

El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 18055 de Ciudad de la Costa

Art. 9.2.2 Áreas de Consolidación Urbano (ADU)

Son áreas del ámbito de la Microrregión de la Costa, sobre los cuales se entiende necesario generar acciones de renovación, dado que cuentan con la fortaleza, existencia de servicios, y ubicaciones estratégicas dentro de suelo urbanizado.

Se definen las siguientes zonas dentro del perímetros de Actuación del Plan:

a) Área de Consolidación Urbana Pinares

El área de Consolidación Urbano queda definida por el padrón urbano 43389 de Ciudad de la Costa :43739, 42290, 44816, 44817, 44818, 44819, 44820, 44823,

44821, 44822, 39889, 44815, 44811, 44808, 44810, 44814, 44803, 44809, 44813, 44807, 44701, 44804, 44806, 44798, 44812, 44805, 44802, 44799, 44801, 44793, 44800, 44797, 44789, 44794, 44796, 44795, 44790, 44792, 44791 y 43740.

Art. 9.2.3 Perímetros de actuación lagos

Los perímetros de actuación lagos corresponden a predios ocupados total o parcialmente por lagos dentro de suelo urbano y suburbano y por padrones que comparten frente con un predio ocupado por un lago. En los perímetros de actuación lagos se determina un régimen de gestión especial con el objetivo de la mejora de la calidad de los espejos de agua a los efectos de preservar el ambiente y el paisaje.

Los perímetros de actuación lagos quedan definidos por el PLANO PERÍMETROS DE ACTUACIÓN DE LAGOS

Art. 9.2.4 Zonas de Desarrollo Projectado por el Gobierno Departamental (ZDP)

Son aquellos espacios territoriales, que se ubican en suelo urbano no consolidado, y que requieren de la intervención del Gobierno Departamental a efectos de llevar a cabo el proyecto urbano integral correspondiente y la mejora de la calidad del entorno urbano.

Se definen las siguientes zonas dentro del Perímetro de Actuación del Plan:

a. Zona de Desarrollo Projectado Colinas de Solymar:

La Zona de Desarrollo Projectado Colinas de Solymar queda delimitada al Sur por el eje de la Ruta Interbalnearia desde el límite este del Padrón 9900 hasta el límite oeste del Padrón 33461.

La Zona de Desarrollo Projectado Colinas de Solymar queda delimitada al Oeste por el límite este de los Padrones 42530, 41588, 41587 y 31050.

La Zona de Desarrollo Projectado Colinas de Solymar queda delimitada al Norte por la calle Himalaya desde el eje de la calle Kilimanjaro hasta el eje de la calle Chimborazo.

La Zona de Desarrollo Proyectado Colinas de Solymar queda delimitada al Este por el eje de la calle Chimborazo desde el eje de la calle Himalaya hasta el eje de la calle Tronador y por el límite este de los Padrones 42617 y 9900.

b. Zona de Desarrollo Proyectado Autódromo:

La Zona de Desarrollo Proyectado Autódromo queda delimitada al Sur por la Ruta Interbalnearia desde el eje de la calle Daytona hasta el límite oeste del Padrón 17074.

La Zona de Desarrollo Proyectado Autódromo queda delimitada al Oeste por la línea quebrada conformada por el límite oeste de los Padrones 17074, 25950, 25951, 25952, 25953, 25954, 25955, 25956, 25957, 25958, 25959, 25960, 25961, 25962, 25963, 25964, del espacio destinado a Parque Público, 39762 (espacio libre), 40069 (espacio libre) y 40093 (espacio libre).

La Zona de Desarrollo Proyectado Autódromo queda delimitada al Norte por la línea quebrada conformada por el límite norte de los Padrones 38518, 38520, 38521, 38522, 38523, 38524, 38525, 38526, 38536 (espacio libre), 38669, 38685, 39521 y 38691; el límite oeste de los Padrones 38699, 38700, 38701, 38702, 38703 y 38704; el límite norte de los Padrones 38705, 38706, 38707, 38708, 38709, 38710, 38711, 38712, 38713, 38714, 38715 y 38901 (espacio libre); la calle Convención desde el límite sur del Padrón 39010 hasta el límite norte del Padrón 39043; el límite norte de los padrones con frente a la calle Indianápolis desde el límite oeste del Padrón 39043 hasta el límite este del Padrón 39495; el límite este de los padrones con frente a la calle General Fructuoso Rivera desde el límite norte del Padrón 39494 hasta el límite sur del Padrón 39477; el límite este del Padrón 39476; el límite este de los padrones con frente a la calle General Fructuoso Rivera desde el límite norte del Padrón 39518 hasta el límite sur del Padrón 39506; el límite este del Padrón 39505; el límite sur del Padrón rural 38330 (autódromo); el límite sur y este del Padrón rural 36955 (autódromo) y el límite norte del Padrón 32351.

La Zona de Desarrollo Proyectado Autódromo queda delimitada al **Este** por el límite oeste de los Padrones rurales 27514 y 27493; la calle Colonia desde el

límite oeste del Padrón rural 27493 hasta el eje de la calle Daytona y la calle Daytona desde el eje de la calle Colonia hasta el eje de la Ruta Interbalnearia.

Art. 9.2.5 Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA):

Son las áreas definidas para proteger el patrimonio natural.

Se definen las siguientes zonas dentro del Perímetro de Actuación del Plan que asimismo integran el sistema de Áreas Verdes (espacios libres de uso público)

a. Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados Arroyo Carrasco:

La Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados Arroyo Carrasco queda delimitada al Sur por el límite sur del Padrón rural 60033 desde la continuación de la Avenida Racine hasta Avenida a la Playa; la ex calle Francisco Acuña de Figueroa en toda su extensión y la línea imaginaria que la continúa hasta el Arroyo Carrasco.

La Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados Arroyo Carrasco queda delimitada al Oeste por el Arroyo Carrasco desde el límite sur del Padrón rural 60033 hasta el eje de la Ruta 102.

La Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados Arroyo Carrasco queda delimitada al Norte por la Ruta 102 desde el Arroyo Carrasco hasta el eje del Camino Tomás Berreta.

La Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados Arroyo Carrasco queda delimitada al Este por la línea quebrada delimitada por el Camino Tomás Berreta desde el eje de la Ruta 102 hasta el eje de la calle Peroba; la calle Peroba desde el eje del Camino Tomás Berreta hasta la calle Guatambú; la calle Guatambú desde el eje de la calle Peroba hasta el eje de la calle Los Alerces; la calle Los Alerces desde el eje de la calle Guatambú hasta el eje de la calle Los Palmares; el límite este de los Padrones rurales 19017, 20454, 20455 y 20456; el límite sur del Padrón rural 20456 y el límite este del Padrón rural 60033.

b. Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados Arroyo Pando:

La zona queda definida por los Padrones rurales 27505, 29390, 13860 y 27903, cuyo límite quedará condicionado a las definiciones establecidas en plan sectorial Bañados de Pando.

c. Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Costa del Río de la Plata:

La zona queda delimitada por la faja costera definida al **Sur** por la línea de costa desde la continuación de la calle Andalucía hasta el Arroyo Carrasco; al **Oeste** por el Arroyo Carrasco desde la línea de costa hasta la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta; al **Norte** por la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta desde el Arroyo Carrasco hasta la calle Andalucía y por el **Este** la línea imaginaria continuación de la calle Andalucía hasta la línea de costa.

d. Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Montes de Solymar:

Queda definido por los padrones: 40823 (parte), 40825(parte), 40826(parte), 40827(parte), 41302, 41303, 41303, 41108, 42489(parte), 42666, 43970, 45148 y 45149

Art. 9.2.6 Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA):

Son los espacios territoriales en donde los ecosistemas originales han sido 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 mitigados por la actuación conjunta y coordinada de todos los actores afectados, sean personas públicas o privadas.

Esta actividad se cumplirá a través de obras y planes de manejo sustentable del ambiente.

La instalación y aprobación en estas zonas, de cualquier tipo de actividad humana; se efectuará a través de un Plan Parcial, que asegure la sustentabilidad de la propuesta. Se suspenden los permisos de construcción y fraccionamientos hasta tanto se apruebe el Plan parcial correspondiente. Las propuestas que se presenten se estudiarán caso a caso según los lineamientos del presente decreto.

Se definen las siguientes zonas dentro del Perímetro de Actuación del Plan que integran el sistema de Áreas Verdes (espacios libres de uso público).

a. Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Carrasco:

La Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Carrasco queda delimitada al Sur por el eje de la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta desde el eje de la calle Vaimaca Perú hasta el Arroyo Carrasco.

La Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Carrasco queda delimitada al Oeste por el Arroyo Carrasco desde el eje de la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta la línea imaginaria continuación de la ex calle Francisco Acuña de Figueroa.

La Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Carrasco queda delimitada al Norte por la ex calle Francisco Acuña de Figueroa y su continuación imaginaria desde el Arroyo Carrasco hasta el eje de la calle Juan Zorrilla de San Martín.

La Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Carrasco queda delimitada al Este por la línea quebrada delimitada por el eje de la calle Juan Zorrilla de San Martín desde la ex calle Francisco Acuña de Figueroa hasta el eje de la calle Cartero J. González (ex Avenida Calcagno); la calle Cartero J. González (ex Avenida Calcagno) desde el eje de la calle Juan Zorrilla de San Martín hasta el eje de la calle Rubén Darío; la calle Rubén Darío desde el eje de la calle Cartero J. González (ex Avenida Calcagno) hasta el eje de la calle Paúl Cézanne; la calle Paúl Cézanne desde el eje de la calle Rubén Darío hasta el eje de la calle General José de San Martín; la calle General José de San Martín desde el eje de la calle Paúl Cézanne hasta el eje de la calle Edgar Degas; la calle Edgar Degas desde el eje de la calle General José de San Martín hasta el eje la Avenida de las Industrias; la Avenida de las Industrias desde el eje de la calle Edgar Degas hasta el límite este del Padrón 3279; el límite este de los Padrones 3279 y 2320; la calle José Cúneo desde el Arroyo Carrasco hasta el eje de la calle Santa Sofía; la calle Santa Sofía desde el eje de la calle José Cúneo hasta el eje de la calle Joaquín Secco Illa; la calleAlmafuerte desde el eje de la calle Joaquín Secco Illa hasta el

límite norte del Padrón 2674; el límite oeste de los Padrones 2674 y 39818; la calle Vaimaca Perú

desde el eje de la Avenida de las Américas hasta el eje de la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta.

b. Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Pando:

La Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Pando queda delimitada al Sur por el límite sur de los Padrones 40775 y 42629.

La Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Pando queda delimitada al Oeste por la línea quebrada definida por el límite oeste y norte del Padrón 42629; la Avenida Bruno Mauricio de Zabala desde el eje de la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta el eje de la Ruta Interbalnearia y por la Avenida Atahualpa desde el eje de la Ruta Interbalnearia hasta el eje de la calle Sepe.

La Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Pando queda delimitada al Norte por la línea imaginaria continuación de la calle Sepe desde el eje de la Avenida Atahualpa hasta su intersección con el Arroyo Pando.

La Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Pando queda delimitada al Este por el Arroyo Pando desde la línea imaginaria continuación de la calle Sepe hasta el límite sur del Padrón 40775.

Art. 9.2.7 Zonas Plan Parcial:

Son aquellos espacios territoriales que por su importancia estratégica para el Plan, son objeto de un proyecto específico de planificación, ordenación y gestión.

Estos planes parciales definirán las directrices de desarrollo del ámbito de estudio, la definición detallada de la zonificación y la definición de las actuaciones y proyectos específicos.

El CostaPlan identifica y define tres áreas para la ejecución de Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Paso Carrasco y Colonia Nicolich se fundamentan no sólo en los aspectos jurisdiccionales, sino en virtud de sus particularidades en cuanto a identidad, vinculación metropolitana, y lógicas de conectividad.

El Plan Parcial Camino de los Horneros se fundamenta por sus características especiales de uso y su interés turístico.

Se definen como Zonas de Planes Parciales:

Zona Plan Parcial Paso Carrasco- El área correspondiente a la jurisdicción del Municipio de Paso Carrasco.-

Zona Plan Parcial Colonia Nicolich y Aeroparque – El área de la Jurisdicción del Municipio de Colonia Nicolich. Decreto Departamental 0008/016

Zona Plan Parcial Camino de los Horneros- Aprobado por Decreto Departamental 0007/017

CAPITULO V – INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Art. 10 (modifica art. 15): Son instrumentos de Ordenación del territorio, los siguientes:

1. Planes Parciales de Ordenación
2. Programas de Actuación Integrada
3. Planes Sectoriales
4. Unidades de Actuación Urbanística
5. Proyectos de Detalle

Art. 11: (modifica art. 16) Son instrumentos de Gestión y Complementarios

Art. 11.1 Son instrumentos de Gestión del territorio, los siguientes:

1. Sistema de Cautelas urbanísticas
2. Contrato Plan
3. Concesión de Obra Pública Departamental
4. Convenio de Cogestión
5. Expropiación

Art. 11.2 Son instrumentos Complementarios, los siguientes:

1. Inventario de Bienes de Interés Departamental
2. Cartera de tierras
3. Fondo de Gestión Urbana
4. Mayor aprovechamiento
5. Derecho de Preferencia
6. Equidistribución de cargas y Beneficios
7. Fuera de Ordenamiento

Art. 12: (modifica art. 17.2) Programas de Actuación Integrada.

Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de Zonas de Ordenamiento Concertado identificados por este Plan o por Planes Parciales. Deberá contener como mínimo:

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

Los Programas de Actuación Integrada podrán ser elaborados 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 circunstanciada relacionada con su justificación y viabilidad.

La gestión y ejecución de los Programas de Actuación Integrada podrán ser públicas, privadas o mixtas.

La elaboración de Programas de Actuación Integrada de iniciativa privada, solo se autorizará cuando se ajuste a lo previsto en el Art.21 de la ley 18308 de Ordenamiento Territorial Sustentable y se ofrezcan garantías suficientes para su correcta ejecución.

Art. 12.1 Programa de Actuación Integrada a iniciativa de los propietarios.

Los propietarios de suelo con atributo potencialmente transformable, podrán solicitar la incorporación de sus tierras al proceso urbanizador mediante la adjudicación directa de un Programa de Actuación Integrada para su ejecución.

La propuesta deberá observar racionalidad económica y calidad urbana.

A efectos de su autorización se deberá tener en cuenta, sin perjuicio de lo establecido al respecto por la ley 18308 de Ordenamiento Territorial Sustentable:

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

B) La consideración sobre el carácter, riqueza y complejidad de sus usos, evaluando los posibles riesgos de generar áreas urbanas sin los niveles de diversidad necesarios para satisfacer una vida urbana de suficiente calidad.

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

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

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

F) Evaluación de los efectos del nuevo desarrollo sobre las disponibilidades presupuestarias futuras de la Intendencia de Canelones, incluyendo estudios sobre estimación de los mayores costos que supondrán la prestación de los servicios municipales o departamentales en la zona e ingresos tributarios que se generarían.

G) Constancia de conformidad o disconformidad de los propietarios.

Art. 13 (modifica el art. 17.4) Unidades de Actuación Urbanística

Es un instrumento de gestión del Plan aplicable preferentemente dentro de las Áreas de Renovación y/o Consolidación Urbana y áreas potencialmente transformable.

Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el Plan establezca garantizando su planificación unitaria y sincronizada así como cumplir con los

deberes territoriales de equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones, en la superficie que limite.

Deberán contener como mínimo:

1. Justificación de su delimitación
2. Definición del perímetro
3. Criterios adoptados para la actuación
4. Sistema de cargas y beneficios
5. Mayor edificabilidad

Todo de acuerdo a las definiciones del presente decreto departamental.

Las determinaciones y particularizaciones de las Unidades de Actuación Urbanística se concretarán mediante la formulación de un correspondiente Proyecto de Detalle y su gestión integrada para el cumplimiento de las obligaciones territoriales.

Sin perjuicio de las facultades de la Intendencia de Canelones sobre determinación y delimitación las Unidades de Actuación Urbanística, podrán proponer la creación de las mismas, otras Entidades Públicas o cualquier particular.

Para el caso en que los propietarios soliciten participar en una Unidad de Actuación Urbana, se les otorgará un plazo perentorio para la presentación del Proyecto de Detalle.

La delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística podrá traer aparejada la suspensión del otorgamiento de permisos de construcción, hasta tanto no se apruebe el Proyecto de Detalle que la desarrolla, y se haya producido la justa distribución de los beneficios y las cargas.

Las propuestas que se reciban se estudiarán caso a caso según las directrices del presente Decreto.

Las Áreas de Renovación Urbana podrán desarrollarse por los instrumentos de gestión que se definen en el Artículo 11 del presente Decreto.

Art. 14 (modifica el Art. 17.5) Proyecto de Detalle.

Son los instrumentos de ordenación, que hacen posible completar y definir alineaciones, vialidad, espacios públicos, nivelaciones, ordenación de volúmenes. De esta forma permiten desarrollar el Costaplan en general, así como los Planes Parciales o Planes Sectoriales.

Se requerirá Proyecto de Detalle en la aplicación total o parcial de Programas de Actuación Integrada, Áreas de Renovación Urbana, Áreas de Desarrollo Urbano o en Planes Sectoriales.

Los Proyectos de Detalle no podrán modificar las determinaciones del Planeamiento que desarrollan establecidas en el presente plan en cuanto conectividad, espacios públicos, afectaciones urbanísticas.

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

- A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- B) Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- C) Reparcelación o fraccionamiento incluyendo conectividades, espacios públicos, tamaño de las parcelas resultantes.
- D) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, solución de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- E) De corresponder estudios de impacto ambiental y de tránsito
- F) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

Art. 15 Sistema de cargas y beneficios

El sistema de cargas y beneficios es un instrumento complementario que permite la distribución equitativa de estas dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o Ámbitos con Atributo Potencialmente Transformable (en el marco de un

Programa de Actuación Integrada), ente los titulares de los inmuebles involucrados en las operaciones urbanísticas.

Las cargas a los efectos del presente decreto departamental refieren a costos de infraestructura: conexión a red de saneamiento, vialidad, drenaje pluvial y energía, servicios, espacios públicos.

Los beneficios básicos de las parcelas resultantes estarán definidos por:

- la edificabilidad básica
- la habilitación de los usos previstos en el presente decreto y/o los definidos en la planificación derivada correspondiente
- el uso de la mayor edificabilidad condicionada los definido en el CAPITULO AREAS DE DESARROLLLO Y DE RENOVACIÓN URBANA.

La Intendencia podrá reglamentar los mecanismos para la determinación de las obligaciones de cada uno de los propietarios en coordinación con los organismos nacionales correspondientes.

Art. 16 Derecho de preferencia

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

Art. 17 (modifica Art. 19.4.4) Precio

El precio que deberá pagar el propietario a la Intendencia de Canelones, se determina de la siguiente manera:

En los casos de cambio de categoría, cambio de uso del suelo y reparcelamiento, el precio se determina como el área del suelo por el factor de ocupación total por el valor venal del metro cuadrado del suelo ya transformado; por el 5%.

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

Art. 18 (modifica Art. 19.5.2): Precio de contrapartidas.

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

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

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

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

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

CAPITULO V – PROGRAMAS Y PROYECTOS

Art. 19 (modifica Art. 21.2) Complejo Deportivo

Constituye un proyecto estratégico, que por su magnitud e impacto social apoya en forma transversal, varias directrices del Plan. La Intendencia de Canelones impulsará la propuesta de Construcción de un Complejo Deportivo de alcance urbano, en Montes de Solymar, integrando los predios 38149, 38150, 38151, 38152 y 38189, propiedad de la Intendencia de Canelones que conforman una superficie de aproximadamente cinco hectáreas.

Se desarrollará coordinadamente, un programa preliminar de usos y actividades con el propósito de determinar un presupuesto, formas de financiamiento y modo de gestión.

Son objetivos de este proyecto:

- Satisfacer el déficit de equipamiento público, de carácter deportivo-recreativo para la población de la Micro Región de la Costa.
- Consolidar nuevas centralidades urbanas de carácter especializado
- Coadyuvar a la conformación de una imagen de ciudad de esparcimiento y recreación alternativa para el entorno metropolitano.
- Dotar de equipamientos de alcance urbano, la zona norte de la Avenida Giannattasio.

Se prevé el desarrollo en etapas:

- Etapa 1: piscina semiolímpica
- Etapa 2: Gimnasio polideportivo
- Etapa 3:pista de atletismo
- Etapa 4: circuito aeróbico, canchas polifuncionales abiertas

Art. 20 Ciudad de los Niños

La Ciudad de los niños se ubica dentro del Parque Roosevelt y tiene como objetivo promover una “Nueva Ciudadanía” a través de espacios de participación con la voz y la acción de la niñez y la adolescencia, de manera tal que sean protagonistas de los procesos de transformación de su entorno, incorporando la mirada de la infancia en las diferentes escalas del territorio: local, departamental, nacional e internacional (Mercosur).

Como objetivos específicos plantea:

- Posicionar el Parque Roosevelt como espacio de esparcimiento e integración intergeneracional poniendo especial atención a la mirada de las niñas y los niños.
- Generar espacios de participación e integración de niñas, niños y adolescentes de todo el país que permitan tomar parte a la infancia de temáticas y decisiones que le afecten.
- Desarrollar propuestas educativas, lúdicas y creativas que promuevan el reconocimiento de los derechos de las niñas, niños y adolescentes.

Programáticamente incluye biblioteca, ludoteca, concejo de niños, comedor y albergue

Art. 21 Pelouse Racine

El proyecto Pelouse Racine se define a través del Plan Sectorial Parque Roosevelt como un proyecto estratégico que permite dotar al Parque de un eje central de actividades recreativas y de servicios al parque.

Este eje resulta de vital importancia para la jeraquización del parque en conjunto con el Proyecto de la Ciudad de los niños

Se prevé la refuncionalización del espacio público, con tecnologías adecuadas, limitando el uso del automóvil y promoviendo espacios accesibles al peatón y el ciclista, promoviendo la integración social. Para esto se crea un eje de actividades que incluye pavimentación e iluminación general, áreas para jóvenes, niños y adultos mayores así como servicios higiénicos y quioscos.

Art. 22 (modifica art. 21.5) Proyecto Plazas y parques públicos

La Intendencia de Canelones especialmente valora la consolidación de las plazas públicas, como ámbitos privilegiados de vida democrática. Las plazas de las ciudades, pueblos y villas son espacios físicos de convivencia, que contribuyen a la cohesión social y a la auto-estima de los ciudadanos que allí residen.

La Intendencia de Canelones coordinará conjuntamente con los Municipios la ubicación y la prioridad de aquellos predios que integrarán parte del Proyecto Departamental de dentro de la Micro Región de la Costa.

Art. 23 (modifica art. 22.3) Mejoramiento Barrial

Se trabajará en el mejoramiento de las zonas de precariedad urbana ubicadas en la Micro Región de la Costa, a través de la consolidación de infraestructuras, la incorporación de servicios y el trabajo en el mejoramiento edilicio de los asentamientos irregulares.

Art. 24 (modifica art. 22.4) Atención a la Precariedad Urbana de los Asentamientos

Se atenderá las áreas que se ubiquen en zonas de contexto crítico a efectos de obtener la adecuada inclusión progresiva de estas familias en el tejido urbano consolidado.

Art. 25 (modifica art. 23.4) Parque Lineal Arroyo Carrasco

Se realizará un Parque ubicado en las márgenes del Arroyo Carrasco, en su recorrido dentro de suelo urbano. Como primera acción, se prevé la recuperación ambiental de las márgenes y su entorno

Se procurará la gestión conjunta de ambas márgenes, ya que se encuentran administraciones departamentales diferentes.

Las líneas de acción sobre este Parque Lineal son:

- la mejora de la accesibilidad,
- la recuperación de la vegetación y la calidad de las aguas y
- la dotación de equipamiento para el disfrute de la población.

Las definiciones específicas se realizarán en el marco del Plan Parcial de Paso Carrasco.

Art. 26 (modifica art. 23.6) Camino de los Horneros

Las definiciones del área de Camino de los Horneros queda definida por el Decreto N 007/017

Art. 27 (modifica art. 24.2) Proyecto Espacio Lagomar

El Proyecto Espacio Lagomar tiene como objetivo recalificar el área comercial de Lagomar, en mérito al reconocimiento general como “centro” de la ciudad por su dinámica comercial. Representa una propuesta orientada a consolidar este valor de identidad. Por tanto, se recalificará el espacio público que lo conforma, a través de un Proyecto de Detalle y una intervención urbana directa.

Art. 28 (modifica art. 26) Artículo 26: Programa de Infraestructura (PI)

El Programa de Infraestructura se lleva adelante en Etapas.

La Etapa 1 iniciada en el año 2009 se encuentra finalizada. Actualmente se trabaja en la etapa 2.

28.1 Proyecto de Vialidad

Este proyecto tiene como objetivo la adecuación física de las vías de acuerdo a su función en el sistema vial propuesto:

Se re-diseñarán y pavimentarán las vías definidas como conectores principales y se concretarán las adecuaciones necesarias en las vías definidas como intermedias e internas, de acuerdo a los perfiles seleccionados.

28.2 Proyecto de Drenajes Pluviales

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

28.3 Proyecto de Saneamiento

Se realizará el proyecto de Saneamiento en coordinación con el Proyecto de Vialidad y el Proyecto de Drenaje Pluvial. El proyecto de saneamiento es llevado adelante por OSE, en coordinación con el CostaPlan.

Art. 29 Vías de nueva creación

En el marco de las previsiones de crecimiento Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Renovación Urbana se prevé la incorporación de nuevas vías a los efectos de asegurar el acceso y la adecuada vinculación con la trama urbana existente. A tales efectos el desarrollo de cada una de las piezas queda condicionado a la construcción de las vías propuestas y su liberación al uso público de acuerdo a la jerarquía correspondiente y en el marco del desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística a costo de los propietarios del suelo.

Se definen como proyectos estratégicos y estructurales la apertura de la calle Buenos Aires y de Av. Aerosur hasta Ruta Interbalnearia.

Sin perjuicio los proyectos de detalle podrán definir ajustes a lo definido en cada una de las áreas los que deberán ser aprobados por las oficinas técnicas competentes.

Art. 30 Proyectos de calles principales

Se prevé el ensanche de las calles principales Racine, Calcagno y Av. Gral Artigas entre Giannattasio y Ruta Interbalenaria a los efectos de mejorar la capacidad de estas e incorporar veredas y equipamiento urbano.

Art. 31 Proyecto de movilidad urbana

El proyecto de movilidad urbana definirá flechamientos para calles intermedias e internas en áreas urbanas de Ciudad de la Costa a los efectos de ordenar el tránsito vehicular. El proyecto será coordinado por las Direcciones de Tránsito y Transporte, Obras, la Secretaría de Planificación y el Gobierno Local

Art. 32 Proyectos especiales

Los proyectos viales especiales se determinan a partir de lugares en la ciudad que por su complejidad requieren un reordenamiento del tránsito vehicular.

Sin perjuicio de otros que pudieran surgir en el desarrollo de áreas específicas, estas son:

Giannattasio y Av. Racine

Avenida de las Américas y Av. Racine

Giannattasio y Av. Calcagno

Giannattasio y Gral. Artigas

Giannattasio y Av. Becú

Rambla Costanera y Av. Racine

Av. Giannattasio y Republica Argentina

Av. Perez Butler y Avenida Costanera

Art. 33 (modifica Art. 29): Programa de Fortalecimiento Institucional (PFI)

Art. 33.1 Coordinación y seguimiento

La coordinación y seguimiento del Plan estarán a cargo de la Secretaría de Planificación en coordinación con el Gobierno Local o la entidad que esta crea conveniente la cual dispondrá su integración y funciones específicas conforme con

los cometidos que le asigne el plan y actuará en coordinación con la Comisión Asesora Departamental en Ordenamiento Territorial (CODAOT)

33.2 Dirección de Acondicionamiento Urbano

Se asegurará en el presupuesto municipal el fortalecimiento de la Dirección de Acondicionamiento Urbano en la General de Gestión Territorial.

la Intendencia de Canelones, dedicada a elaborar proyectos específicos orientados a la mejora y acondicionamiento de los espacios públicos, a efectos de desarrollar las etapas necesarias de las acciones propuestas en este Plan así como en otros Planes Estratégicos que se requieran.

CAPÍTULO VII - ORGANISMOS DE SEGUIMIENTO DEL COSTAPLAN

Art. 34 (modifica Art. 31): Gestión y Seguimiento del Costaplan.

La gestión y seguimiento se regirán por aplicación de las competencias establecidas en este Plan, sin perjuicio de las definidas en la legalidad vigente.

Art. 35 (modifica el art. 31.1) Secretaría de Planificación.

La Secretaría de Planificación en el marco de sus competencias deberá actuar coordinadamente con las Direcciones Generales en el seguimiento del Costaplan así como con las autoridades locales de la MICROREGION.

35.1.1 Cometidos

El equipo designado deberá instrumentar en los aspectos técnicos, la ejecución del presente decreto concertando las actividades de las diferentes instancias y actores de la gestión municipal y departamental según las finalidades y principios rectores del Plan y los elementos determinantes del modelo territorial.

En particular desde su exclusiva competencia técnica deberá:

a. Iniciar y evaluar la redacción de los Planes Parciales, coordinando el asesoramiento técnico necesario para su realización local, elevarlos a la Comisión

de Seguimiento para su consideración y posterior aprobación por las autoridades competentes.

b. Iniciar y evaluar la elaboración y el desarrollo de los instrumentos de gestión del Plan de iniciativa municipal o departamental y evaluar los de iniciativa privada que pudieran plantearse (Programas de Actuación Integrada, Planes Parciales, Proyectos de Detalle y otros).

c. Elaborar las Memorias de Avance y Seguimiento del Plan.

Deberá fundamentar la existencia o inexistencia de razones que habiliten la revisión o modificación del Plan.

d. Si le fuera encomendado, deberá redactar la modificación o revisión del Plan.

e. Ejecutar el sistema de monitoreo, evaluación y revisión del Plan.

g. Coordinar con la Unidad de Proyectos de la Dirección General de Planificación Territorial y Acondicionamiento Urbano, las Direcciones Generales y los Municipios y Oficinas Delegadas de la Micro Región, la elaboración de proyectos específicos orientados a la mejora y acondicionamiento de los espacios públicos.

h. Coordinar a través de las Direcciones Generales y Municipios de la Micro Región con el Cuerpo Inspectivo Municipal o departamental, la vigilancia territorial sobre el cumplimiento de normas referidas a zonificación, fraccionamientos, edificabilidad usos del suelo y otras de la misma naturaleza.

j. Todas aquellas funciones análogas referidas directa o indirectamente a la actividad de planificación TERRITORIAL en el ámbito en que se implanta el CostaPlan.

Art. 36 (modifica Art. 31.2) Mesas locales del Plan

Las mesas locales serán el órgano de dirección, articulación, gestión y ejecución en relación a la puesta en práctica y coordinación de las operaciones del Plan.

Sin perjuicio de las mesas definidas en los planes locales de Paso Carrasco y Nicolich, se crea la Mesa local del Municipio de Ciudad de la Costa. Estará integrada por la Secretaría de Planificación y el Municipio de Ciudad de la Costa. La misma sesionará al menos dos veces al año.

36.1 Cometidos:

- a. Dar trámite por la vía que entienda más conveniente a toda propuesta pública o privada que presentada en la Intendencia de Canelones esté relacionada con el Plan.
- b. Proponer a la aprobación de las autoridades competentes cualquier clase de documentos y proyectos de índole urbanística y territorial.
- c. Establecer las directrices y programas generales sobre la Cartera Departamental de Tierras en la Micro Región de la Costa con informe fundado de la Gerencia del Plan.
- d. Analizar la Memoria Anual y dictaminar sobre el informe de la Gerencia del Plan.
- e. Participar en las instancias de monitoreo, revisión o modificación del Plan.
- f. Evaluar los procesos de coordinación interna e información entre oficinas y departamentales, a que dé lugar la gestión del Plan.
- g. Evaluar los criterios comunes de coordinación con otros entes públicos y con el sector privado en vistas a la ejecución del Plan.

Art. 37 Se deroga Art. 31.3 Consejo consultivo

CAPÍTULO VIII - AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS

Art. 38 (modifica Art. 39): Espacios libres.

En todas las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, la reserva para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés departamental o nacional sin perjuicio del área destinada a circulaciones no podrá ser menor al 10% del sector a intervenir.

En los casos de subdivisiones de predios urbanos y suburbanos cualquiera sea su destino, a proyectarse cuya superficie total exceda de tres hectáreas (3 hás), deberá destinarse no menos del diez por ciento del área total del predio a subdividir, para espacios libres, de acuerdo con la distribución que apruebe la

Intendencia de Canelones, sobre la base de los informes técnicos de la Dirección General Gestión Territorial y de la Dirección General de Obras.

En los casos de Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Renovación Urbana esta exigencia se aplica para padrones mayores a una hectárea.

Esta superficie que el propietario de la tierra a fraccionar cederá como espacio libre de uso público pasará al dominio departamental.

Este porcentaje es independiente de la superficie ocupada por las vías públicas proyectadas en el fraccionamiento.

No se computarán las áreas de ribera, zonas de bañados ni áreas inundables en el 10% mínimo, si bien podrán ser espacios libres.

La autoridad departamental podrá exigir como espacios libres, un porcentaje mayor del anteriormente fijado, sin que exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie que abarque la subdivisión.

En los casos que prevé este Artículo, el técnico interviniente presentará conjuntamente con el plano de subdivisión, un plano de los espacios libres destinados a uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro, incorporándose al patrimonio departamental de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley No.14530 de 1/6/76. Los espacios libres serán referenciados en los planos de fraccionamiento que serán debidamente inscriptos. También se documentará en escritura pública que realizará la Dirección Notarial o el escribano del cedente a su cargo.

Si se solicita realizar el amanzanamiento o fraccionamiento de sólo una parte de la propiedad deberá hacerse la cesión de la totalidad de áreas afectadas al uso público.

Art. 39 (modifica 42.1) Zona Rural.

El mínimo de área por Padrón es de tres hectáreas.

En esta zona se tendrá presente las previsiones territoriales contenidas en las Leyes de Centros Poblados, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N° 18.308 y demás normas concordantes.

Art. 40 (modifica art. 42.2) Zona Suburbana

40.1 En zona suburbana residencial el padrón mínimo deberá tener 20 metros lineales de frente, 1000 m² de área.

En zona suburbana turística, logística y de servicios el padrón mínimo deberá tener 45 metros lineales de frente, 2500 m² de área.

Los anteriormente mínimos mencionados serán de aplicación sin perjuicio de otros definidos en los Planes Parciales y Sectoriales

40.2 En subdivisión de predios mayores a 3 hectáreas, se realizará cesión a la Intendencia de Canelones de espacios libres, de superficie mayor al 10% (diez por ciento) del predio y menor al 20% (veinte por ciento).

Para dichos predios será exigible:

- Acceso por caminería pública existente, de características y condiciones establecidas por la Dirección General de Obras y el Costaplan.
- Trazado de calles de ancho mínimo de 17 metros, con sus respectivos retiros.
- La longitud máxima entre calles será de 200 metros en una franja de 250 metros de los límites urbanos de la Micro Región De La Costa, y en el resto del área, la longitud máxima será de 500 metros.

No será de autorización acceso a predio mayor área, ni a predios individuales, a través de "servidumbres de paso".

Art. 41 (modifica art. 42.3) Zona Urbana

41.1 Zona Urbana Consolidada

Cuando exista red de saneamiento, construida o proyectada se exigirá un frente mínimo de doce (12) metros lineales y un área mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (Planta Baja o duplex), quedará limitada por

“mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo mas su cuota parte de bienes comunes” de doscientos (200) metros cuadrados para cada unidad.

Para Paso Carrasco, la zona comprendida entre: al **Oeste** el Arroyo Carrasco, al **Norte** la Zona Rural y el Aeropuerto Internacional, al **Este** la Avenida a la Playa y al **Sur** la calle Miguel de Cervantes Saavedra, los mínimos serán de diez (10) metros lineales de frente y trescientos (300) metros cuadrados de área. Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con

destino habitacional (Planta Baja o duplex), quedará limitada por “mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo mas su cuota parte de bienes comunes” de ciento veinte (120) metros cuadrados para cada unidad.

En los casos excepcionales de actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social, la superficie mínima de predios o lotes en régimen de Propiedad Horizontal Para el caso de las “Viviendas de Interés Social”, se permitirá aumentar la densidad ocupacional máxima en un 25 % (veinticinco por ciento), asimismo para estos casos podrán admitirse tipologías de vivienda en 3 niveles hasta una altura máxima de 8.50 mts, en cuyos casos el largo máximo de los bloques de vivienda será de 20 mts.

41.2 Zona Urbana No Consolidada

Cuando no exista red de saneamiento, construida o proyectada y existan redes de los servicios de agua potable y energía eléctrica, los mínimos serán de quince (15) metros de frente y ochocientos (800) metros cuadrados.

Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (Planta baja o duplex), quedará limitada por “mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo mas su cuota parte de bienes comunes” de 400 metros cuadrados para cada unidad.

41.3 Zona Urbana Pinar Sur

En la zona denominada Zona Protegida El Pinar Sur, definida como área protegida; el frente de los predios será de veinticuatro (24) metros y el área mínima será de mil (1000) metros cuadrados.

Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (Planta baja o duplex), quedará limitada por “mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo mas su cuota parte de bienes comunes” de 500 metros cuadrados para cada unidad.

41.4 Zona Lagos

Los predios sitios en torno a los lagos de La Caleta, Parque Miramar, Huertos de Carrasco, Shangrilá, San José de Carrasco y demás de características similares del área, quedarán condicionados a 1 (una) vivienda cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie del predio.

Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (Planta Baja o duplex), quedará limitada por “mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo mas su cuota parte de bienes comunes” de 500 metros cuadrados para cada unidad.

En las zonas protegidas, el frente de los predios y sus áreas se registrarán por la normativa específica.

41.5 La siguiente tabla de valores de subdivisión de predios o lotes, refleja lo preceptuado en este Artículo:

ZONA GENÉRICA		FRENTE	ÁREA	m ² /U en PH PB o dúplex
CONSOLIDADO	PASO CARRASCO	10	300	120
	RESTO	12	400	200
	LAGOS	12	500	500
NO CONSOLIDADO	GENERAL	15	800	400
	PINAR SUR	24	1000	500
	LAGOS	15	500	500

Art. 42 (modifica Art. 43): Subdivisión de solares edificadas.

42.1 Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, en los casos de subdivisiones en donde los edificios existentes no posean Permiso de Construcción o no se ajusten totalmente al mismo, se deberá presentar un relevamiento de acuerdo con las exigencias que establecerá la Reglamentación correspondiente.

Los lotes resultantes de la subdivisión que soporten el paso de instalaciones de edificaciones de otro solar, o se vean afectadas por áreas no edificables emergentes de la propia división, quedarán gravadas mediante servidumbres obligatorias que se establecerán en los planos de fraccionamientos respectivos.

Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán las que resultan del Artículo 41.5 del presente Decreto Departamental.

42.2

En los casos de edificaciones con Permiso de Construcción aprobado y/o habilitado previo a la entrada en vigencia del Decreto N° 6 del 27/10/2010, podrá autorizarse la subdivisión de un predio en régimen de propiedad horizontal, a fin de deslindar dos o más unidades locativas que cumplan dimensionalmente con los mínimos establecidos para cada destino de uso definido por la Ordenanza vigente a la fecha de la aprobación del permiso de construcción.

Asimismo, deberán tener sin excepción independencia estructural y de instalaciones, así como servicios públicos de energía eléctrica y agua potable suministrada por OSE y saneamiento conectado al colector, si existiese este servicio.

Art. 43 Se deroga Art. 47 del Decreto N 6 del 2010

Art. 44 (modifica Art. 57): Normas para el trazado de calles.

Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia de Canelones y ajustarse a las previsiones de los Proyectos de Detalle, Programas de Actuación Integrada o Unidades de Actuación, de acuerdo al presente Decreto.

Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no existe amanzanamiento oficial, o cuando hubiere razones para modificar al existente, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía, características del lugar, continuidad de la estructura vial existente y proyectada, uso del suelo, distribución de la población, higiene, seguridad pública, estética urbanística y paisajística.

Todas las calles de nueva creación tendrán un ancho mínimo de 20 mts, y las avenidas tendrán un ancho mínimo de 25 mts. Podrán admitirse anchos menores por razones técnicas fundamentadas

Art. 45 (modifica art. 61): Usos del Suelo (norma general)

Los usos del suelo no residencial urbano y suburbano se regirán por las normas complementarias de uso del suelo definidas dentro del presente decreto y por lo definido en los Planes Parciales de Nicolich y Ruta 101, Paso Carrasco y Camino de los Horneros dentro de sus ámbitos, así como también las ADUS y ARUS; sin perjuicio de las especificaciones que se elaborarán a través de otras normas del mismo rango legal, de acuerdo a la compatibilidad, preferencia y tipo de actividades.

Será preceptiva la aprobación de Viabilidad Urbanística para la construcción de viviendas colectivas de tres o más unidades y Viabilidad de Uso para usos no residenciales.

CAPÍTULO IX - ALTURAS, AFECTACIONES Y CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Art. 46 (modifica Art. 62): Zona Genérica (ZG).

I. Predios

La Zona Genérica se encuentra definida por la totalidad de las zonas urbanas con la jurisdicción y competencia definida por el presente decreto, exceptuadas las denominadas Zonas Específicas y Zonas Protegidas establecidas en el Artículo 60 de esta norma.

En lo general rigen las siguientes normas:

II. Altura máxima edificable: 8,50 metros (3 niveles)

Todas las alturas máximas edificables incluyen barandas o coronamientos superiores. Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables únicamente con la construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua, cajas de escalera y ascensores, ductos, buhardillas, etc.,(no locales habitables) respetando un gálibo de 45° desde los planos de fachadas perimetrales del edificio, hasta una altura máxima de 3 metros.

III. Retiro Frontal:

Todas las calles urbanas en de la microrregión de la costa tendrán un retiro de 5 mts a excepción de:

- Los definidos específicamente en planes parciales y sectoriales
- Los definidos en proyectos de detalle
- Las siguientes vías que tendrán un retiro de 10 mts:

Municipio de Paso Carrasco:

- Avenida Wilson Ferreira Aldunate
- Avenida a la Playa (ver art. 65)
- Doctor Eduardo Acevedo
- Alma fuerte
- Federico García Lorca
- Avenida Brasilia
- Avenida Gabriela Mistral
- Joaquín Secco Illa
- Vaimaca Perú
- Avenida al Parque
- Batoví (entre Brasilia y Av Al Parque)

Municipio de Ciudad de la Costa:

- Avenida Ing. Luis Giannattasio
- A la Costa

- Cerro de Montevideo
- Av de las Mercedes
- Barón de Supervielle
- Avenida Becú
- Ciudad de Lima
- De los médanos
- Cerro Pan de Azúcar
- Avenida Horacio García Lagos
- Avenida Brigadier Gral. Manuel Oribe
- Avenida Rosa de los vientos
- Avenida Brigadier Gral. Fructuoso Rivera
- Avenida Santa Elena
- James Summers
- Avenida Tuyutí
- Avenida Gral. José Artigas
- Avenida Carlos Racine
- Avenida de los fogones de Artigas
- Ing. Eladio Dieste
- Avenida Calcagno
- Avenida Central
- Avenida José (Pepe) D'Elía
- Avenida Lomas de Solymar
- Avenida Eduardo Marquez Castro
- Avenida Pérez Butler
- Avenida Juan María Pérez y Fuentes
- Avenida Del Canal
- Buenos Aires (entre Manuel Lavalleja y Ruta Interbalnearia)
- Cno. Al Paso Escobar
- De los Cardenales
- Panamá

Municipio de Nicolich:

- Avenida de los Paraisos

Las siguientes vías tendrán un retiro de 15 mts:

- Avenida de las Américas
- Rbla Costanera Gral. Liber Seregni

IV. Retiros laterales:

a) Predios con frente menor de 15m: Unilateral de 3,00 metros

b) Predios con frente igual o mayor a 15m: Bilateral de 2,00 metros.

V. Retiro posterior:

20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

VI. Ocupación de retiros:

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15 % (quince por ciento) del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

Esto se podrá aplicar siempre que no implique mayor factor de ocupación de suelo (FOS) que la admitida para la totalidad del predio.

El retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrá ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

Área Compensatoria para la ocupación de retiros

A los efectos de compensar una eventual ocupación de retiros se deberá generar un área libre igual a la ocupada en área edificandi que se denominará Área Compensatoria y deberá estar declarada en los recaudos gráficos que acompañen la solicitud del Permiso de Construcción.

En los predios esquina se podrán ocupar retiros, no debiendo compensarse en área edificandi, siempre que el área edificada sea menor al F.O.S.

Así como tampoco deberá compensarse en aquellos predios cuya área edificandi no supere el F.O.S.

Cuerpos salientes

A partir de la altura de 2,40 metros, todos los salientes que forman parte integrante de la fachada, como ser cornisas, balcones abiertos o cerrados, bow-windows, logias o elementos arquitectónicos análogos podrán sobresalir como máximo un metro y cincuenta centímetros (1,50metros) a partir de un plano vertical trazado en la línea del retiro que corresponda. Dicha área de fachada en cuerpos salientes no podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%) del plano correspondiente.

Los salientes sobre el retiro frontal no podrán contar con ningún elemento de apoyo en esa zona.

En zona genérica autorizarán solamente cuerpos salientes en retiros frontal y posterior.

Todo espacio contenido entre tres paramentos (balcones), o porches contenidos entre dos paramentos verticales continuos y un pilar o apoyo, quedará comprendido como “área edificada” ya que potencialmente define un espacio susceptible de cierre.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Las piscinas no serán consideradas para el calculo de FOS, si a los efectos de derechos de construcción.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS.): 0%

No se admitirán subsuelos ni medios niveles por debajo del nivel natural del terreno.

En las Zonas Específicas, cuando corresponda, la profundidad máxima de subsuelos será de 1,20 metros bajo el nivel natural del terreno, según lo establecido Artículos 63 a 67 del presente Decreto.

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

El área total edificada del predio, no excederá el 120 % (ciento veinte por ciento) del área total del predio. En las Zonas Específicas, cuando corresponda, se computarán en el F.O.T. áreas habitables del subsuelo como vestíbulos y destinos similares, no computándose áreas del mismo destinadas a garajes, circulaciones y servicios.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F. O. S. VERDE):

El Factor de Ocupación del Suelo Verde, será de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental CAPITULO XII REGULACIÓN DEL FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO VERDE.

Las superficies permeables serán aquellas que posibiliten infiltración de aguas de lluvia al terreno, como ser césped o arena.

Será considerada área impermeable toda aquella superficie que, estando recubierta por pavimentos, no permita la infiltración al terreno. Los pavimentos que favorezcan la infiltración del agua de lluvia al terreno como adoquines, pavimento articulado de hormigón, (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, serán contabilizados a los efectos del FOS Verde como 90% de área impermeable, en tanto que las áreas permeables cubiertas con

piedra partida y el green-block serán contabilizados a los efectos del FOS Verde, como cincuenta por ciento (50%) de área impermeable.

Las áreas ocupadas con piscinas se consideran como superficies permeables.

XI. Uso del Suelo:

Uso Residencial y Usos definidos en el CAPITULO Normas Complementarias de uso del suelo.

Los usos definidos en los Planes Parciales, Sectoriales

XII. Vivienda colectiva:

Se entiende por vivienda colectiva tres o más unidades de vivienda en un mismo padrón. A los efectos de conservar la identidad morfológica de los barrios que la conforman no se admitirán viviendas colectivas en altura, fuera de las Zonas Específicas.

Por lo que se determina que la cantidad de unidades permitidas totales en el predio no podrá superar la relación resultante del cociente entero de dividir el área del predio entre el área mínima por unidad que se detalla en la siguiente tabla (ya sea en régimen común o propiedad horizontal).

ZONA GENERICA		m2/U PH
CONSOLIDADO	PASO CARRASCO	120
	RESTO	200
	LAGOS	500
NO CONSOLIDADO	GENERAL	400
	PINAR SUR	500

Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía)

Se podrán admitir 2 viviendas en régimen común con áreas menores a las establecidas precedentemente las cuales no podrán incorporarse a Propiedad Horizontal.

Estacionamientos

El número de estacionamientos obligatorios mínimo será de 1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales. No se admitirán lugares de estacionamiento de las unidades en área de retiro frontal, a excepción de estacionamientos de cortesía.

Las rampas de acceso a los garajes deberán tener una pendiente del 15% y en casos excepcionales, no podrán superar el 20% de pendiente. En ningún caso podrán ocupar la vía pública.

Accesibilidad

Las edificaciones en términos generales cumplirán con las normas de accesibilidad departamentales.

Proyectos habitacionales

El predio Padrón Matriz en zona Urbana, no podrá ser mayor a 3 Hectáreas, ni podrá poseer longitud de frente mayor a 200 metros.

Todo proyecto habitacional que contemple varios padrones en Propiedad Horizontal, contemplará necesariamente su integración a la trama urbana, a través de calles y avenidas con dimensiones mínimas establecida por la Ordenanza de Subdivisión de Tierras y de acuerdo a la Jerarquización Vial del presente Decreto.

La pavimentación de vías públicas de acceso y perimetrales, contendrán pavimento de acuerdo a los perfiles aprobados del Proyecto de saneamiento, drenaje pluvial y vialidad de Ciudad de la Costa.

Todo proyecto habitacional mayor a 5.000 m². de área de predio, contemplará áreas de servicio y esparcimiento para el conjunto, en una superficie no menor al 10% del predio, así como cocheras dentro del predio, como mínimo una por unidad.

Los proyectos habitacionales deberán insertarse en la trama urbana que le circunde, respetando la morfología de su entorno sin alteraciones significativas en su ritmo y la volumetría a juicio de la oficina técnica competente.

No se aceptarán fachadas continuas mayores a 20 metros.

La adecuación al entorno referida anteriormente, debe respetarse en todas las fachadas de la edificación.

Este inciso se aplicará para zona genérica y todas las zonas específicas que se describen a continuación.

Art. 47 (modifica Art. 63): Zonas Específicas (ZE).

Son “Zonas Específicas”, aquellas áreas geográficas particulares, para las cuales se definen parámetros especiales de edificación para uso residencial de vivienda colectiva de 3 o más unidades o comercial según corresponda.

Serán Zonas Específicas las siguientes:

Zona Específica A: Avenida de las Américas

Zona Específica B: Avenida a la Playa, Avenida Racine, Avenida Calcagno y Avenida General Artigas (ex Alvear/Aerosur)

Zona Específica C: Avenida Ingeniero Luis Giannattasio

Zona Específica D: Rambla Costanera Ingeniero Tomás Berreta

Zona Específica E

Zona Específica F

Zona Específica G

Sin perjuicio las Zonas Específicas A, B, C, E, F y G serán de aplicación para ARU y ADU de acuerdo a lo definido en el presente decreto, así como las que defina el Plan Parcial de Paso Carrasco.

En todos los casos las zonas **específicas, serán incorporadas total o parcialmente** a sus respectivas Zonas Específicas a medida que vayan consolidando las obras de infraestructura (saneamiento, vialidad y drenaje pluvial), previa aprobación de la Intendencia. Mientras tanto regirá en lo referido a afectaciones lo previsto para Zona Genérica.

Los padrones que se encuentren geográficamente incluidos en más de una Zona Específica, la reglamentación urbanística aplicable, será la que corresponda a las

respectivas áreas definidas sobre el padrón, según la delimitación del presente Decreto.

Para los predios que se encuentren ubicados en las Zonas incorporadas y no posean las condicionantes físicas establecidas de frente y área mínima, se registrarán por:

- Para 1 o 2 viviendas se aplicará el artículo 62.
- Para vivienda colectiva u otros usos se aplicará lo establecido para Zona Específica a excepción de la altura máxima que será la de Zona Genérica Art. 62 (8,50 mts)

Art. 48 (modifica Art. 64): Zona Específica A.

Avenida de las Américas / Avenida al Parque

Comprende la faja de 50 metros de los predios frentistas a la Avenida de las Américas desde el Puente de las Américas hasta la Ruta 101 y de Avenida al Parque desde Avenida Giannattasio hasta Rambla Costanera.

Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la zona específica A para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO AREAS DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo.

Condicionantes del predio

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica A que posean un frente mínimo de 20 metros y una superficie mayor a 900 metros cuadrados y conexión a la red de saneamiento pública.

En predios esquina con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 25 metros.

Se podrán fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

Se fija en 12.30 metros (4 niveles) la altura máxima edificable más gálibo de 3.00 metros.

III. Retiro frontal: 15 metros

Regirán los mismos retiros frontales mínimos que los establecidos para Zona Genérica (ZG).

IV. Retiros bilaterales

Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de 5 metros. Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 0%.

No se admitirán en ningún caso subsuelos o medios niveles por debajo del nivel natural del terreno.

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 160%

El área total edificada del predio no excederá el 160 % (ciento sesenta por ciento) del área total del predio.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde, será en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial. En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida en el presente decreto departamental CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE

XI. Uso del Suelo:

Los usos del suelo se definen a partir del capítulo Normas Complementarias de uso del suelo y específicamente a lo establecido para las Áreas de Desarrollo y de Consolidación Urbana.

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará del cociente entero, resultante de dividir el área del predio entre trescientos (Área del predio/300). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía). La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

Condicionantes edilicias

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo:

1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales a juicio de las oficinas técnicas y con arreglo a las normas de accesibilidad departamentales.

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone el Artículo 62 del presente Decreto.

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

- a) Áreas habitables
- b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de F.O.T.
- c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T.
- d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

Todas estas construcciones deberán ser proyectadas respetando un gálibo de 45° desde los planos de fachadas frontales y posteriores del edificio y no podrán tener una altura mayor a 3,0 metros.

XVI. La longitud máxima de bloques frentistas a Avenida de las Américas no podrá superar los 25 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura.

XVII. La superficie mínima de los locales comerciales, será de 25 metros cuadrados (con baño privado y kitchenette) y con un frente mínimo de 3 metros.

Art. 49 (modifica Art. 65): Zona Específica B.

Quedan comprendidos dentro de la Zona Específica B los predios frentistas a las siguientes Avenidas:

1. Avenida a la Playa. Comprende la faja de 50 metros de los predios frentistas a Avenida a la Playa desde Avenida Giannattasio hasta Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino Carrasco). Sin perjuicio de lo definido en el presente artículo, la Zona Específica sobre Avenida a la Playa quedará condicionada a otras definiciones que se establezcan en el Plan Parcial de Paso Carrasco.

2. Avenida Racine. Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Racine desde la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino Carrasco).

3. Avenida Calcagno. Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a Avenida Calcagno desde Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta la Ruta 101.

4. Avenida General Artigas (ex Avenida Alvear / Avenida Aerosur). Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida José General Artigas desde la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta Camino al Paso de Escobar.

Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la zona específica B para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO AREAS DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo.

Condicionantes del predio

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica B que posean un frente mínimo de 20 metros y una superficie mayor a 900 metros cuadrados.

En predios esquinas con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 25 metros.

Se podrán fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

Se fija en 13.50 metros (4 niveles) la altura máxima edificable más gálibo de 3.00 metros.

III. Retiro frontal: 10 metros, a excepción de Avenida a la Playa.

En Avenida a la Playa se determinan los retiros según tramos:

Entre Rambla Costanera y Avenida Giannattasio el retiro frontal es de seis metros (6m).

Entre Avenida Giannattasio y el Bañado del Arroyo Carrasco el retiro frontal es de diez metros (10m).

IV. Retiros bilaterales

Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de 5 metros. A excepción de los predios frentistas a la Avenida Pérez Butler para los cuales el mínimo aplicable será de 7 metros.

Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y de los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área

permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitido, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial entre el retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, piscinas cerradas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 40%

La relación entre las construcciones realizadas por debajo del nivel de Planta Baja y la superficie del terreno, no excederá el 40% (cuarenta por ciento). El perímetro de Subsuelo no superará el perímetro construido en Planta Baja.

No se computarán en el cálculo de FOT garajes y destinos accesorios como depósitos, circulaciones y servicios construidos en medio subsuelo.

En el caso de vestíbulos, circulaciones, áreas habitables y otros locales de uso común construidos en medio subsuelo, se computarán en el FOT.

Se admitirán solamente medios niveles por debajo del nivel natural del terreno, siendo la profundidad máxima de los mismos: 1,20 metros.

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 160%

El área total edificada del predio no excederá el 160 % (ciento sesenta por ciento) del área total del predio. Se computarán en el F.O.T. áreas habitables del subsuelo como vestíbulos y destinos similares, no computándose áreas destinadas a garajes, circulaciones y servicios.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo:

Los usos del suelo se definen a partir del capítulo Normas Complementarias de uso del suelo y específicamente a lo establecido para las Áreas de Desarrollo y de Consolidación Urbana.

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará de la aplicación del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre trescientos (Área del predio/300). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía)

La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

Condicionantes edilicias

XIII. Número mínimo de estacionamientos obligatorios: 1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales a juicio de las oficinas técnicas competentes.

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone el Artículo 46 del presente Decreto.

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

- a) Áreas habitables
- b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de F.O.T.
- c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T.
- d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

Todas estas construcciones deberán ser proyectadas respetando un gálibo de 45° desde los planos de fachadas frontales y posteriores del edificio y no podrán tener una altura mayor a 3,0 metros.

XVI. La longitud máxima de bloques frentistas a las Avenidas comprendidas en éste Artículo no podrá superar los 25 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura.

XVII. La superficie mínima de los locales comerciales si corresponde, será de veinticinco metros cuadrados (25m²) (con baño privado y kichenette), y un frente mínimo de cinco metros (3m).

Art. 50 (modifica art. 66): Zona Específica C. Avenida Ingeniero Luis Giannattasio.

1) Zona Puente Carrasco-Alvear y desde Calle Secco García -Arroyo Pando

Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el Arroyo Carrasco hasta la Avenida Alvear, y desde la Calle Secco García hasta el Arroyo Pando.

Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la zona específica C para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO AREAS DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo.

Condicionantes del Predio:

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica C que posean un frente mínimo de 17 metros y una superficie mayor a 650 metros cuadrados.

En predios esquinas con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 22 metros.

Aclaración: se pueden fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

Se fija en 8.50 metros (3 niveles) la altura máxima edificable más gálibo de 3.00 metros.

III. Retiro frontal: 10 metros

IV. Retiros bilaterales

Bilaterales con un mínimo aplicable de 3.0 metros.

No se podrán ocupar con cuerpos salientes.

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida

de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitido, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial entre el retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 0%. No se admitirán en ningún caso subsuelos o medios niveles por debajo del nivel natural del terreno.

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 120%

El área total edificada del predio no excederá el 120 % (ciento veinte por ciento) del área total del predio.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo:

Los usos del suelo se definen a partir del capítulo Normas Complementarias de uso del suelo y específicamente a lo establecido para las Áreas de Desarrollo y de Consolidación Urbana.

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará del cociente entero, resultante de dividir el área del predio entre trescientos (Área del predio/300). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía)

La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

Condicionantes edilicias

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo: 1 (uno) por unidad.

Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales.

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas, pudiendo volar sobre retiros frontal y posterior según lo que dispone el Artículo 46 del presente Decreto. Sobre retiros laterales se exigirá un mínimo de veinticinco por ciento (25%) de vanos en la fachada, no admitiéndose cuerpos salientes.

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

- a) Áreas habitables
- b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de F.O.T.
- c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T.
- d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

XVI. La longitud máxima de bloques frentistas a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio no podrá superar los 20 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura

XVII. La superficie mínima de los locales comerciales si corresponde, será de 25 metros cuadrados (con baño privado y kichenette)

2) Zona Avenida Giannattasio entre Avenida Alvear y Calle Secco García – Espacio Lagomar

Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Giannattasio desde la Avenida Alvear hasta la Calle Secco García y una faja de

Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la zona específica C para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO AREAS DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo.

Condicionantes del Predio:

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica C que posean un frente mínimo de 17 metros y una superficie mayor a 750 metros cuadrados para vivienda colectiva de 3 ó más unidades.

Los predios que no cumplieran con estas características se registrarán por lo establecido en el Artículo 46 del presente decreto departamental, salvo la Planta Baja comercial que se registrará por el siguiente literal IV de este Artículo.

En predios esquinas con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 22 metros.

Aclaración: se pueden fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

Se fija en 13.50 metros (4 niveles) la altura máxima edificable más gálibo de 3 metros de altura.

III. Retiro frontal: 10 metros

IV. Retiros bilaterales

Bilaterales en Planta Baja y primer nivel (hasta 6 metros en total)

Bilaterales en plantas superiores

No se podrán ocupar con cuerpos salientes.

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

Se autorizará la ocupación del retiro frontal con marquesinas en una faja de 3 metros a partir de la línea de retiro frontal, procurando que el retiro frontal forme parte de un paseo comercial integrado al espacio público.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garages, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 0%. No se admitirán en ningún caso subsuelos o medios niveles por debajo del nivel natural del terreno.

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 160%

El área total edificada del predio no excederá el 160 % (ciento sesenta por ciento) del área total del predio.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo:

Los usos del suelo se definen a partir del capítulo Normas Complementarias de uso del suelo y específicamente a lo establecido para las Áreas de Desarrollo y de Consolidación Urbana.

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará de la aplicación del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos cincuenta (Área del predio/250). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía)

La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

Condicionantes edilicias

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo: 1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales.

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas. Se exigirá como mínimo la presencia de terrazas y balcones en un 25% de fachada frontal y posterior, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone el Artículo 63

del presente Decreto. En retiros laterales en plantas superiores se exigirá un mínimo de vanos en un 25% de las fachadas.

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

- a) Áreas habitables
- b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de F.O.T.
- c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T.
- d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

XVI. La longitud máxima de bloques sobre Planta Baja no podrá superar los 20 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura.

XVII. La superficie mínima de los locales comerciales si corresponde, será de 25 metros cuadrados (con baño privado y kitchenette)

Art. 51 (modifica Art. 67): Zona Específica D. Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta y Avenida Costanera.

Comprende la faja de 50 metros de los predios frentistas a la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta desde el Arroyo Carrasco hasta la Avenida Márquez Castro.

Condicionantes del Predio:

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica D que posean un frente mínimo de 24 metros y una superficie mayor a 1200 metros cuadrados. Los predios que no cumplieran con estas características se registrarán por lo establecido en el Artículo 46 del presente decreto, "Zona Genérica".

En predios esquinas con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 29 metros.

Aclaración: se pueden fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

Se fija en 12.30 metros (4 niveles máximo) la altura máxima edificable más gálibo de 3.00 metros.

III. Retiro frontal: 15 metros

IV. Retiros bilaterales

Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de 5 metros.

Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades.

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitido, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial entre el retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, piscinas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 0%. No se admitirán en ningún caso subsuelos o medios niveles por debajo del nivel natural del terreno.

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 160%

El área total edificada del predio no excederá el 160% (ciento sesenta por ciento) del área total del predio.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo:

Los usos del suelo se definen a partir del capítulo Normas Complementarias de uso del suelo y específicamente a lo establecido para las Áreas de Desarrollo y de Consolidación Urbana.

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre cuatrocientos (Área del predio/400). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía).

La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja

Condicionantes edilicias

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo: 1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el

desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales.

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone el Artículo 63 del presente Decreto.

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

- a) Áreas habitables
- b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de F.O.T.
- c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T.
- d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

XVI. La longitud máxima de bloques frentistas a la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta y a la Avenida Costanera no podrá superar los 20 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura.

Art. 51 Zona Específica E.

Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la zona específica E para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO AREAS DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo.

Condicionantes del predio

I. Predios

Condiciones: los padrones menores a 2000 metros cuadrados de área y 35 metros de frente se aplica la normativa de zona genérica urbano no consolidado.

Para hacer uso de la normativa zona específica E el padrón debe contar con conexión a red de saneamiento.

Los predios que no cumplieran con estas características se regirán por lo establecido en el Artículo 46 del presente decreto.

En predios esquina con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 35 metros.

Se podrán fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

se fija en 29 metros, sin gálibo (10 niveles)

III. Retiro frontal:

Regirán los mismos retiros frontales mínimos que los establecidos para Zona Genérica (ZG).

IV. Retiros bilaterales

Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de 10 metros. Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS):

Coincidente con el área edificandi, condicionado a la aprobación de estudio hidráulico correspondiente

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 400%

El área total edificada del predio no excederá el 400 % (ciento sesenta por ciento) del área total del predio.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo:

Los usos del suelo se definen a partir del capítulo Normas Complementarias de uso del suelo y específicamente a lo establecido para las Áreas de Desarrollo y de Consolidación Urbana.

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará del cociente entero, resultante de dividir el área del predio entre trescientos (Área del predio/300). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía). La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

Condicionantes edilicias

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo:

1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales a juicio de las oficinas técnicas y con arreglo a las normas de accesibilidad departamentales.

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone el Artículo 46 del presente Decreto.

XV. La longitud máxima de bloques frentistas a Avenida de las Américas no podrá superar los 25 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura.

XVI. La superficie mínima de los locales comerciales, será de 25 metros cuadrados (con baño privado y kitchenette) y con un frente mínimo de 3 metros.

Art. 52 Zona Específica F.

Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la zona específica E para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO AREAS DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo.

Condicionantes del predio

I. Predios

Condiciones: los padrones menores a 2000 metros cuadrados de área y 35 metros de frente se aplica la normativa de zona genérica urbano no consolidado.

Para hacer uso de la normativa zona específica E el padrón debe contar con conexión a red de saneamiento.

Los predios que no cumplieran con estas características se registrarán por lo establecido en el Artículo 46 del presente decreto.

En predios esquina con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 35 metros.

Se podrán fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

se fija en 38 metros, sin gálibo (15 niveles)

III. Retiro frontal:

Registrarán los mismos retiros frontales mínimos que los establecidos para Zona Genérica (ZG).

IV. Retiros bilaterales

Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de 10 metros. Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS):

Coincidente con el área edificandi, condicionado a la aprobación de estudio hidráulico correspondiente

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 600%

El área total edificada del predio no excederá el 600 % (ciento sesenta por ciento) del área total del predio.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental

CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo:

Los usos del suelo se definen a partir del capítulo Normas Complementarias de uso del suelo y específicamente a lo establecido para las Áreas de Desarrollo y de Consolidación Urbana.

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará del cociente entero, resultante de dividir el área del predio entre trescientos (Área del predio/300). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía). La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

Condicionantes edilicias

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo:

1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales a juicio de las oficinas técnicas y con arreglo a las normas de accesibilidad departamentales.

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone el Artículo 46 del presente Decreto.

XV. La longitud máxima de bloques frentistas a Avenida de las Américas no podrá superar los 25 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura.

XVI. La superficie mínima de los locales comerciales, será de 25 metros cuadrados (con baño privado y kitchenette) y con un frente mínimo de 3 metros.

Art. 53 Zona Específica G.

Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la zona específica E para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO AREAS DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo.

Condicionantes del predio

I. Predios

Condiciones: los padrones menores a 2500 metros cuadrados de área y 45 metros de frente se aplica la normativa de zona genérica urbano no consolidado.

Para hacer uso de la normativa zona específica E el padrón debe contar con conexión a red de saneamiento.

Los predios que no cumplieran con estas características se regirán por lo establecido en el Artículo 46 del presente decreto.

En predios esquina con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 35 metros.

Se podrán fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

se fija en 60 metros, sin gálibo (20 niveles)

III. Retiro frontal:

Regirán los mismos retiros frontales mínimos que los establecidos para Zona Genérica (ZG).

IV. Retiros bilaterales

Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de 10 metros. Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio.

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS):

Coincidente con el área edificandi, condicionado a la aprobación de estudio hidráulico correspondiente

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 800%

El área total edificada del predio no excederá el 800 % (ciento sesenta por ciento) del área total del predio.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo:

Los usos del suelo se definen a partir del capítulo Normas Complementarias de uso del suelo y específicamente a lo establecido para las Áreas de Desarrollo y de Consolidación Urbana.

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará del cociente entero, resultante de dividir el área del predio entre trescientos ($\text{Área del predio}/300$). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía). La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

Condicionantes edilicias

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo:

1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir

accesos vehiculares o peatonales a juicio de las oficinas técnicas y con arreglo a las normas de accesibilidad departamentales.

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone el Artículo 46 del presente Decreto.

XV. La longitud máxima de bloques frentistas a Avenida de las Américas no podrá superar los 25 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura.

XVI. La superficie mínima de los locales comerciales, será de 25 metros cuadrados (con baño privado y kitchenette) y con un frente mínimo de 3 metros.

Art. 54 (modifica Art. 68): Zonas Protegidas (ZP)

Se definen como Zonas Protegidas, las áreas de interés paisajístico y/o ecológico, para las cuales se establecen condiciones edilicias, en preservación de los entornos naturales característicos.

Se identifican las siguientes zonas:

1) Lagos.

Los predios sitos en torno a los lagos de La Caleta, Parque Miramar, Huertos de Carrasco, Shangrilá, San José de Carrasco y demás de características similares del área, quedarán condicionados a:

I. Predios

Quedan comprendidos los predios que contienen lagos o con fondo a lago, para estos predios se definen las siguientes condicionantes:

- área mínima del predio: 500 metros cuadrados.
- densidad: una vivienda cada 500 metros cuadrados de suelo

II. Altura máxima edificable: 7,50 metros. (2 niveles)

Todas las alturas máximas edificables incluyen barandas o coronamientos superiores. Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables únicamente con la construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua, cajas de escalera y ascensores, ductos, buhardillas, etc.,(no locales habitables) respetando un gálibo de 45° desde los planos de fachadas perimetrales del edificio, hasta una altura máxima de 3 metros.

III. Retiro frontal: se aplicarán los retiros de zona genérica

IV. Retiros laterales: se aplicarán los retiros de zona genérica.

V. Retiro sobre borde de lago: 20% de la profundidad del predio considerando tierra firme. **Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana:** 10 metros

VI. Ocupación de Retiro: Se autoriza la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales con un área menor o igual al 10% (diez por ciento) del área total del predio, constituyendo "Área Compensatoria" de la edificable permitida, en los términos establecida en su definición. Esto se podrá aplicar siempre que no impliquen mayor factor de ocupación de suelo (FOS) que la admitida para la totalidad del predio.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 30% El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 30% (treinta por ciento) del área total del predio (tierra firme)

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 0%. No se admitirán en ningún caso subsuelos o medios niveles por debajo del nivel natural del terreno.

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 60% El área total edificada del predio no excederá el 60% (sesenta por ciento) del área total del predio. (tierra firme)

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE): 50%

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial. En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo

que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

Asimismo se excluyen:

1. los predios con fondo al Padrón 2675 (borde de Lago La Caleta) frentistas Av. de las Américas al Oeste y frentistas a Avenida a la Playa al Este
2. los predios sobre el borde Lago Parque Miramar y Frentistas a Avenida de las Américas
3. los predios incluidos en ADUS y ARUS cuando se encuentren en Zonas Específicas.

Para los numerales 1 y 2 se aplicará el siguiente marco normativo:

I. Altura máxima edificable: 8.50 metros

Todas las alturas máximas edificables incluyen barandas o coronamientos superiores. Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables únicamente con la construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua, cajas de escalera y ascensores, ductos, buhardillas, etc.,(no locales habitables) respetando un gálibo de 45° desde los planos de frente y fondo del edificio, hasta una altura máxima de 3 metros.

II. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 30%

III. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 90%

IV. Retiro Posterior: 2 veces la altura y aterrazado de 60° desde el límite del predio. Cuando el borde del lago se encuentra dentro del límite del predio se medirá desde el límite del borde del lago.

V. Retiros bilaterales: Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de 5 metros.

Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

VI. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará de la aplicación del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre quinientos (Área del

Predio/500). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía)

La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja

Si el padrón tiene dos frentes (avenida y lago) se considerará la mitad de la superficie de tierra firme del predio para cada frente con sus respectivas afectaciones.

2) Zona Reglamentada de Protección Patrimonial Pinar Sur sobre la faja costera

Con el objetivo de la conservación y protección de la movilidad del cordón dunar en la zona de transición ocupada por dunas móviles que se ubica sobre fraccionamientos ubicados entre la faja costera y la zona libre de dunas, se determina para dicha zona un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que será equivalente al 5% del lote, el Factor de Ocupación Total (FOT) será de 10% y la tipología edilicia deberá permitir el movimiento del cordón dunar. Dada la particularidad de la movilidad de las dunas y no pudiendo definirse estrictamente un perímetro, se estudiarán caso a caso los permisos de construcción y fraccionamientos que se presentaren, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Se privilegiará toda acción de conservación tendiente a proteger el sistema de áreas verdes (público o privado), el sistema de dunas móviles y las playas del Río de la Plata y de la desembocadura del arroyo Pando, en concordancia con lo previsto en el presente decreto.

3) Predios Privados en Faja Costera.

En los predios de propiedad privada existentes en la faja de protección costera, sitios al Sur de la Rambla Costanera del Río de La Plata, queda excluido totalmente todo tipo de edificaciones privadas.

Art. 55 (modifica Art. 69): Zona Suburbana (ZSU)

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de Zona Suburbana, según PLANO CATEGORIZACION DE SUELO a excepción de las incluidas en los planes Parciales de Nicolich y Ruta 101 y el Plan Parcial Camino de los Horneros donde se aplicarán las determinaciones particulares en cada caso.

55.1 Zona Suburbana residencial y turístico:

Condicionantes del predio

I. Predios

Sin perjuicio de lo definido en los Planes parciales, para viviendas unifamiliares el área mínima del predio será de 1000 metros cuadrados, no pudiéndose realizar viviendas colectivas de especie alguna.

La construcción de viviendas unifamiliares a realizarse en predios de menor tamaño, insertos en fraccionamientos aprobados con anterioridad a la vigencia de este Decreto Departamental; mantendrá los retiros vigentes a la fecha de aprobación del fraccionamiento.

II. Altura máxima edificable

Se fija en 8.50 metros la altura máxima edificable. (3 niveles)

III. Retiro Frontal:

En general sobre CALLES 5,00 metros

AVENIDAS 10,00 metros

RUTAS 15,00 metros

IV. Retiros laterales:

Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de cinco metros (5m).

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, con un máximo de 30m de retiro.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades.

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, piscinas cerradas, depósitos, etc.), que se no computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 0

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 120%

El área total edificada no excederá el 120 % (sesenta por ciento) del área total del predio en todos los casos.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE)

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial. En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo

Los usos del suelo suburbano residencial son los definidos en el CAPITULO NORMAS COMPLEMENTARIAS DE USO DE SUELO.

XII. Densidad

La densidad de viviendas será una vivienda cada 1000 metros cuadrados de suelo.

55.2 Suelo suburbano de uso turístico

Sin perjuicio de las definiciones establecidas en los planes parciales para el suelo suburbano de uso preferentemente turístico se definen las siguientes afectaciones:

Condicionantes del predio

I. Predios

El área mínima del predio será de 2500 metros cuadrados.

II. Altura máxima edificable

Se fija en 12 metros la altura máxima edificable. (4 niveles)

III. Retiro Frontal:

En general sobre CALLES 5,00 metros

AVENIDAS 10,00 metros

RUTAS 15,00 metros

IV. Retiros laterales:

Los retiros serán bilaterales con un mínimo aplicable de cinco metros (5m).

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, con un máximo de 30m de retiro.

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades.

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40%

Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, piscinas cerradas, depósitos, etc.), que se no computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 0

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 160%

El área total edificada no excederá el 160 % (sesenta por ciento) del área total del predio en todos los casos.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (F.O.S. VERDE)

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica en el presente decreto departamental
CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica establecida

XI. Uso del Suelo

Los usos del suelo suburbano turístico son los definidos en el CAPITULO NORMAS COMPLEMENTARIAS DE USO DE SUELO.

XII. Densidad

La densidad de unidades con fines turísticos será asimilable al definido para el suburbano residencial.

Art. 56 (modifica Art. 70): Puntos singulares.

Los puntos singulares tendrán condicionantes urbanísticas particulares en cada uno de ellos y serán especificados en sus afectaciones, de acuerdo al correspondiente Proyecto Detalle, que será aprobado por el Gobierno Departamental con referencia a informe de la Dirección del Plan y las Direcciones que correspondan.

Se suspenderá la normativa vigente al aprobar el Proyecto de Detalle.

Son puntos singulares serán los definidos en el PLANO ZONIFICACIÓN:

Art. 57 (modifica Art. 75): Ochava Recta, Servidumbre.

Frente a ochavas rectas cuya longitud sea mayor que el menor de los retiros frontales correspondientes a ambas vías públicas, se considerará como servidumbre “non edificandi” de ochava a una recta paralela a la ochava y distante de ésta en una magnitud igual al mayor de los retiros frontales, con un máximo de 10 metros.

Art. 58 (modifica Art. 85): Construcciones en Subsuelo.

No es de autorización obra alguna en subsuelos, a efectos de mantener el libre movimiento de las napas freáticas.

Solamente en calles principales perpendiculares a la Costanera, se admite un medio subsuelo, hasta 1.20 metros de profundidad, en el área ocupada por el edificio principal proyectado.

Se exceptúan las piscinas, que requerirán el Permiso de Construcción correspondiente.

Los subsuelos construidos previos a la vigencia del presente decreto podrán regularizarse al amparo de la ordenanza marco de ciudad de la costa.

Art. 59 (modifica Art. 87): Acondicionamiento de Retiro Frontal.

La zona de retiro frontal y lateral en zona frontal será tratada con espacios verdes en forma de canteros, jardines, etc., que deberán predominar en la composición, permitiéndose pavimentar solamente el acceso imprescindible para peatones y vehículos.

La pendiente de esta área será de 2% como mínimo para permitir la evacuación de agua pluvial hacia la vía pública.

En el límite del predio, para accesos individuales podrá admitirse un máximo de 3 metros cuadrados de aleros y sus soportes, cuya finalidad sea el acceso vehicular o peatonal.

En los casos de accesos a varias unidades podrá admitirse un máximo de 6 metros cuadrados de aleros y sus soportes.

Cuando en la Planta Baja del predio se emplacen locales comerciales cuyas fachadas estén ocupadas en su totalidad por puertas y vidrieras de exposición, podrán reducirse los espacios verdes, manteniéndose para los pavimentos de esas zonas las mismas exigencias generales de materiales de permeabilidad de suelos (FOS Verde).

En los predios cuya zona de retiro tenga un nivel natural sensiblemente igual al de la acera, se autorizarán alteraciones de nivel, que sin perjudicar a los predios linderos, lleven a la organización de obra de interés paisajístico, no superando la cota resultante de una pendiente el 15 % en la profundidad del retiro, permitiéndose construcción de jardineras, terrazas, taludes, bancos, rampas de acceso para vehículos y muros de contención de altura reducida.

En predios que en su zona de retiro presenten desniveles naturales pronunciados respecto a la acera, se permitirán obras .- indicadas en el párrafo anterior – cuando se utilicen las características topográficas para conseguir composiciones de interés paisajísticos.

No serán de recibo instalación de escalera destinada a salvar niveles de edificaciones, cualquiera sea su característica constructiva, en zona de retiro frontal.

En predios esquina, cuando las condiciones de ocupación no permitan la construcción de piscinas en áreas edificables o de retiros laterales, se podrá admitir la ubicación de las mismas en áreas de retiro frontal, con adecuado tratamiento de cercos, de acuerdo al presente Decreto.

s, verduras y similares. Se excluye expresamente la utilización de dichos espacios para espectáculos musicales permanentes, exposición y venta de mercaderías como extensión de local establecido.

Art. 60 (modifica Art. 88): Excepciones.

En áreas definidas identificadas por su uso como “comerciales”, con frentes a avenidas donde rijan retiros mayores o iguales a 10 metros, se autorizarán, en carácter precario y revocable, instalaciones de estructuras livianas y desmontables, con un área de ocupación máxima del 30% del retiro frontal exigible, condicionado a:

- Apertura y transparencia total en sus tres lados
- En casos justificados por su uso autorizado, cerramientos transparentes, fijos ó móviles, con un zócalo ciego de hasta 50 centímetros.
- En casos de arrime a vecino lindero con cerramiento transparente, deberá contar con la conformidad notarial previa del propietario y arrendatario si existiere éste. En caso contrario deberá mantenerse una separación mínima de 3 metros.

Dichos espacios quedarán limitados para usos activos, como bares, restaurantes, ventas de revistas, plantas, frutas, verduras y similares. Se excluye expresamente la utilización de dichos espacios para espectáculos musicales permanentes, exposición y venta de mercaderías como extensión de local establecido.

CAPITULO X AREAS DE DESARROLLO URBANO

Art.61 Definición

El presente decreto, establecerá las determinaciones estructurantes de las Zonas de Ordenamiento Concertado y Diferido definidas en el Decreto 6/11, en los art. 10.2.1 “Zonas de Ordenamiento Diferido” 10.2.2 “Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC)” las cuales se denominación de Áreas de Desarrollo Urbano o de Renovación Urbana. Asimismo, dentro de estas áreas existen subzonas ya consolidadas que tendrán régimen general de acuerdo a su entorno inmediato.

Las Zonas de Ordenamiento Diferido en suelo suburbano: pasan a tener categoría urbana no consolidada condicionado a la aplicación del art. 66 de la Ley 18.308 y la legislación departamental vigente. Para los casos de Zonas de Ordenamiento Diferido en zonas rurales pasarán a tener régimen suburbano o rural con el atributo potencialmente transformable según corresponda. En algún situación puntual puede incorporarse la categoría urbana. Vista la consolidación urbana que la Microregión evidencia se entiende pertinente su liberación y su desarrollo. Se realizará una ordenación general de cada una de las piezas teniendo en cuenta:

- la inserción general de las piezas en el contexto de desarrollo de la Microrregión
- incorporación de vivienda de interés social
- las infraestructuras necesarias (vialidad, drenaje, saneamiento, etc)
- las provisiones en espacio público
- los aspectos normativos (edificabilidad, usos, etc)
- la gestión asociada a cada una de las piezas
- los principales aspectos ambientales

Art 62 Objetivo General

Consolidar las áreas definidas como ADU, identificadas como intersticios en la urbana de Ciudad de la Costa, de forma de articular la iniciativa privada con las necesidades en infraestructura y el uso del suelo tanto en intensidad como en actividades, a los efectos de las provisiones establecidas en el Costaplan.

Art 63 Objetivos Particulares

- ↑ Diseñar una propuesta normativa que contemple el desarrollo sostenible de la pieza.
- ↑ Definir criterios generales de diseño de infraestructuras y servicios de acuerdo a los usos previstos.
- ↑ Diseñar en forma integral la conectividad a efectos de su inclusión con las áreas consolidadas de ciudad de la costa.

↑ Incorporar programas residenciales, de servicios urbanos, así como la previsión de áreas específicas asociados a usos productivos de desarrollo socio-económico

↑ Definir un mix programático que reconozca su ubicación con usos residenciales, terciarios de servicios y asociados a los equipamientos metropolitanos.

↑ Incorporar en las agendas de organismos públicos políticas, programas y proyectos que atiendan al desarrollo de la zona en temas relativos a infraestructura, temas ambientales, transporte público, vivienda, etc.

Art 64 Infraestructura

En referencia a las infraestructuras, la condición necesaria para cualquier operación urbanística es el diseño y construcción de infraestructuras. Este aspecto fue desarrollado en profundidad en el Costaplan, ya que conjuntamente con el plan se elaborará en Proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa, el que actualmente se encuentra en etapa de ejecución.

El sistema vial define la jerarquización vial en: vías conectoras, calles principales, secundarias y calles internas asociadas a los usos y a las lógicas de circulación desde y hacia la microregión y los traslados internos dentro de la ciudad. De acuerdo a cada jerarquía se diseñaron perfiles de calle y los usos del suelo.

Se establecerán en cada caso los criterios de diseño del sistema de drenaje pluvial, incorporando los lagos existentes y previendo la amortiguación necesaria.

En todos los casos de nuevos desarrollos (que excedan lo previsto en zona urbana no consolidada) se deberán realizar las obras necesarias para la conexión de los desarrollos al sistema de saneamiento, en coordinación con OSE y la dirección Gral de Obras a efectos de las previsiones en el proyecto de infraestructura.

Establecer las necesidades de incorporación a la red de saneamiento de Ciudad de la Costa en función de la capacidad del sistema instalado y las densidades que se prevean

Según la zona se deberán incorporar ajustes al proyecto original a los efectos de considerar nuevas densidades o áreas de desarrollo.

Art 65 Espacios Públicos

La cesión de estos quedará sujeta a lo dispuesto por la normativa nacional vigente, el Costaplan art. 39 y a la aprobación de las oficinas competente.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, las propuestas de desarrollo, ya sea en uno o en varios padrones, que tengan áreas mayores o iguales a una hectárea de tierra firme tendrán como obligación la cesión del 10% de espacio libre.

Se establece la posibilidad (a solicitud por parte de la Intendencia de Canelones) el canje del área a ceder con destino a espacio libre, por área equivalente en valor con destino a espacio libre en otra ubicación a convenir por el gobierno departamental. Los casos serán analizados por la oficina técnica competente en el marco del sistema de Instrumentos de ordenamiento territorial.

En los espacios públicos de nueva creación deberá inscribirse una circunferencia de 10 metros de radio como mínimo.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado en los artículos siguientes se detalla las previsiones de espacios públicos para cada pieza.

Art 66 Fraccionamientos

Para los padrones dentro de los ADU y ARU se aplicará lo dispuesto en el CAPÍTULO VIII – AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS arts. 32 al 59 DEL Costaplan y el presente decreto departamental.

Los TRAZADO DE CALLES DE NUEVA CREACIÓN serán conforme a lo establecido en el art. 24 del presente decreto. Las conectividades primarias definidas para cada ADU y ARU serán obligatorias, pudiendo estar ser ajustadas en los proyectos de detalle, así la etapabilidad de desarrollo de las mismas.

Art 67 Coordinación institucional e Interinstitucional

En todo proceso de diseño del ADU se realizarán instancias de coordinación Institucional y/o aprobación con las Direcciones Generales de Gestión Territorial Ambiental, Obras, Tránsito y Transporte, Jurídico Notarial, Secretaria de Planificación y Municipio de Ciudad de la Costa.

Asimismo se establecerán coordinaciones con diferentes instituciones públicas con incidencia en el territorio:

- Dirección General de Catastro
- Dirección General de Registros
- MTOP Aprobación del proyecto vial sobre Ruta Interbalnearia así como el tipo de vehículos propuestos.
- MVOTMA

□ Entes públicos coordinación de proyectos de infraestructura (saneamiento, redes de abastecimiento, energía, telefonía y otras).

Art 68 Área de desarrollo urbano Lago La Botavara

El ADU LA BOTAVARA se encuentra en la zona norte de Ciudad de la Costa sobre Ruta 101 y Avenida Racine. Destaca la presencia del lago la Botavara con un alto valor paisajístico y recreativo. El lago cumple un importante rol como amortiguador de pluviales de las obras "Accesos Este" y del Aeropuerto Internacional. El otro elemento articulador es la Avenida Racine, de jerarquía principal que conecta desde Camino Carrasco hasta la Rambla Costanera, frente al parque Roosevelt.

El desarrollo de la Pieza se realizara a través de las Unidades de Actuación urbanísticas conforme a lo establecido en art. 13.) del presente decreto.

Art 68.1 ámbito de actuación.

Se define en art. 9.2.1. del presente decreto.

Art 68.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para la ADU Lago la Botavara se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU LA BOTAVARA

- continuación de la calle de servicio de la Ruta 101: queda afectados a tales efectos una faja de 10 metros en los padrones ubicados entre las calles Maneiro y Yacaré
- completar las calles previstas en el fraccionamiento existente: todos los padrones sobre calles proyectadas no construidas deberán realizar a su cargo la construcción de las mismas.
- proyecto de detalle del perfil de Avenida Racine (ver árbol de programas y proyectos).

Art 68.3 Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zonas Específicas G y E comprendidas en el marco del desarrollo de la ADU Lago La Botavara, la misma será conforme a PLANO ADU LA BOTAVARA. Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

Afectaciones puntuales: Retiro Frontal de 15m sobre la Ruta 101, para los padrones ubicados entre la calle Maneiro y Yacaré además se fija un área “non edificandi” en los primeros 10 metros a continuación del retiro frontal.

A los efectos de considerar un FOSS bajo áreas “Edificandi”, la propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Art 68.4 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

Podrán admitirse otros usos (logísticos y de servicios de escala metropolitana) vinculados a la Ruta 101.

En términos generales la densidad e intensidad de uso del suelo deberá ser acorde con los lineamientos generales del plan y con la capacidad de carga de las infraestructuras a instalar.

En cuanto a su ubicación estratégica se propone la incorporación de propuestas que incluyan servicios singulares de escala metropolitana y otras de escala local. Asimismo se propone la incorporación de áreas residenciales, en modalidades de viviendas de diferentes categorías, apostando a la presencia de vivienda de interés social.

Art 68.5 Temas ambientales.

LAGO

Para todos los padrones dentro de los perímetros de actuación de lagos corresponderá la aplicación de la ordenanza de lagos del presente decreto.

DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema. En particular se prevé la construcción del Canal Racine . Asimismo, dentro de la ordenanza de lagos se deberán realizar los estudios de los futuros desarrollos a los efectos de minimizar los impactos sobre el sistema.

En todos los casos se aplicará el decreto complementario de drenaje pluvial, así como lo previsto en la materia para la zona.

SANEAMIENTO

Se prevé la construcción de un colector paralelo a la avenida racine. Este colector tendrá capacidad limitada, una vez absorbida la capacidad deberán realizarse

amortiguaciones puntuales. La zona este de la ADU, y la Zona Específica Racine se conectarán a este subsistema. El denominado colector Racine se conectará a una estación de bombeo en la Rambla y Racine, en el Parque Roosevelt, y en el interceptor costero.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 69 Área de desarrollo urbano San José de Carrasco Norte

La ADU San José de Carrasco Norte, se encuentra en la zona norte de Ciudad de la Costa sobre Ruta 101 y Ruta Interbalnearia. Destaca su ubicación estratégica asociada a los corredores metropolitanos, a la centralidad de Ciudad de la Costa y al Aeropuerto.

Zona heterogénea que presenta diferentes grados de desarrollo. Posee grandes áreas verdes y algunas zonas desarrolladas sin ningún marco de planificación integral de la pieza.

El desarrollo de la Pieza se realizara a través de las Unidades de Actuación urbanísticas conforme a lo establecido en art. 13.) del presente decreto.

Art 69.1 ámbito de actuación.

Se define en art. 9.2.1 del presente decreto.

Art 69.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para la ADU San José de Carrasco se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU SAN JOSE DE CARRASCO NORTE.

Art 69.3 Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zonas Específicas E y B comprendidas en el marco del desarrollo de la ADU San José de Carrasco Norte, la misma será conforme a PLANO ADU SAN JOSE DE CARRASCO NORTE). Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

A los efectos de considerar un FOSS bajo áreas "Edificandi", la propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en el PLANO ADU SAN JOSE DE CARRASCO NORTE, las mismas podrán ser ajustadas en el Proyecto de detalle correspondiente.

Art 69.4 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

Podrán admitirse otros usos (logísticos y de servicios de escala metropolitana) vinculados a la Ruta 101.

En términos generales la densidad e intensidad de uso del suelo deberá ser acorde con los lineamientos generales del plan y con la capacidad de carga de las infraestructuras a instalar.

En cuanto a su ubicación estratégica se propone la incorporación de propuestas que incluyan servicios singulares de escala metropolitana y otras de escala local. Asimismo se propone la incorporación de áreas residenciales, en modalidades de

viviendas de diferentes categorías, apostando a la presencia de vivienda de interés social.

Art 69.5 Temas ambientales.

DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema. En particular se prevé la construcción del Canal Sobre calle Solís hacia el norte (padrones 1590 y 1591) hasta 30m de ancho, según perfil tipo, de manera generar un canal pluvial de escurrimiento hacia el lago Cruz del Sur. En todos los casos se aplicará el decreto complementario de drenaje pluvial, así como lo previsto en la materia para la zona.

SANEAMIENTO

A los efectos del desarrollo de las Zonas específicas se deberá contar con red de Saneamiento, analizando para cada UAU la factibilidad de conexión.

Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento (promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos , previniendo posibles efectos negativos sobre el medio ambiente, a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

Se propone la construcción de un estructurador del drenaje pluvial sobre la calle Solís ensanchada y además se declara de utilidad pública la servidumbre de pluviales de 5m de ancho sobre el padrón 44156.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 70 Área de desarrollo urbano Lagomar Norte

La ADU Lagomar Norte, se encuentra en la zona norte de Ciudad de la Costa sobre Ruta Interbalnearia. Destaca su ubicación estratégica asociada a los corredores metropolitanos, a la centralidad de Ciudad de la Costa y su calidad de intersticio en el entorno consolidado de Ciudad de la Costa y rol frentista a calle Almenara como conectora entre Giannatasio y Ruta Interbalnearia.

Se destaca el atravesamiento de la cañada desde ruta interbalnearia hasta sector sur de la pieza.

Zona heterogénea que presenta diferentes grados de desarrollo. Posee grandes áreas verdes y algunas zonas desarrolladas sin ningún marco de planificación integral de la pieza.

El desarrollo de la Pieza se realizara a través de las Unidades de Actuación urbanísticas conforme a lo establecido en art. 13.) del presente decreto.

Art 70.1 ámbito de actuación.

Se define en art. 9.2.1. del presente decreto.

Art 70.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para la ADU se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU LAGOMAR NORTE

Art 70.3 Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zona Específica A comprendida en el marco del desarrollo de la ADU Lagomar Norte, la misma será conforme a PLANO ADU LAGOMAR NORTE. Las zonas no

identificadas como específicas se registrarán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

A los efectos de considerar un FOSS bajo áreas "Edificandi", la propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en el PLANO ADU LAGOMAR NORTE, las mismas podrán ser ajustadas en el Proyecto de detalle correspondiente.

Art 70.4 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

Podrán admitirse otros usos (industriales, logísticos y de servicios de escala metropolitana) vinculados a la Ruta Interbalnearia condicionado a las definiciones del MTOP.

En términos generales la densidad e intensidad de uso del suelo deberá ser acorde con los lineamientos generales del plan y con la capacidad de carga de las infraestructuras a instalar.

En cuanto a su ubicación estratégica se propone la incorporación de propuestas que incluyan servicios singulares de escala metropolitana y otras de escala local. Asimismo se propone la incorporación de áreas residenciales, en modalidades de viviendas de diferentes categorías, apostando a la presencia de vivienda de interés social.

En todos los UAU se establece que dentro de las previsiones para vivienda entre un 10 a un 30 por ciento como mínimo serán de interés social, según lo establecido en el art. 53 de la Ley 18.308

Art 70.5 Temas ambientales.

DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema. En particular se prevé la conservación de la cañada que atraviesa la pieza como principal drenaje pluvial. La cañada existente se encuentra incorporada en el proyecto de drenaje pluvial de Ciudad de la Costa siendo parte integral del sistema de drenaje pluvial de la zona. Dicha cañada tiene como función de la conducción del drenaje de toda área y la conducción de las aguas provenientes del lago proyectado sobre la calle Almenara hacia el lago proyectado sobre la calle Buenos Aires y posteriormente al lago Centro Cívico. Resulta de suma importancia el mantenimiento de dicho curso de agua. Se propone diseñar un sistema de espacios libres a ambos márgenes de la cañada.

A los efectos de consolidar el proyecto de drenaje pluvial previsto en el proyecto de infraestructura se afectan los padrones N 40913, 40914, 40915 y 41244 para la construcción de un lago de amortiguación de pluviales, que se conectara con el lago del Centro cívico en Padrón 1213.

SANEAMIENTO

A los efectos del desarrollo de las Zonas específicas se deberá contar con red de Saneamiento, analizando para cada UAU la factibilidad de conexión.

Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 71 Área de desarrollo urbano Shangrila

La ADU SHANGRILÁ se encuentra ubicada entre la Av. Giannattasio y la Ruta 101. Es un área mayormente vacante a excepción de un pequeño conjunto de viviendas sobre Ruta 101.

A escala local se destaca la cercanía al Centro Cívico y Comercial de Ciudad de la Costa, centralidad principal de la ciudad. Hacia el este limita con el AREA DE DESARROLLO URBANO LAGO LA BOTAVARA, zona también de alto valor por su ubicación estratégico.

Hacia el oeste limita con un área urbanizada en vías de consolidación cerca de Av. Giannattasio y un área a consolidar hacia la Ruta 101.

El área está parqueada y tiene como elemento destacable la presencia de un lago de importantes dimensiones.

Art 71.1 ámbito de actuación.

Se define en art. 9,2,1 del presente decreto.

Art 71.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Shangrila se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU SHANGRILA.

El desarrollo de las mismas serán de acuerdo a la etapabilidad definida en el marco del proyecto de detalle, identificando prioritarias y de desarrollo en etapa 1, el nodo conector de calcagno y Ruta 101, así como también la apertura de Calle Cruz del Sur en tramo hacia Ruta Interbalnearia.

Art 71.2 Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zonas Específicas A, E, F y G comprendida en el marco del desarrollo de la ADU Shangrila, la misma será conforme a PLANO ADU SHANGRILA. Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

A los efectos de considerar un FOSS bajo áreas “Edificandi”, la propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en el PLANO ADU SHANGRILA, las mismas podrán ser ajustadas en el Proyecto de detalle correspondiente.

Art 71.3 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

Podrán admitirse otros usos (industriales, logísticos y de servicios de escala metropolitana) vinculados a la Ruta 101.

En términos generales la densidad e intensidad de uso del suelo deberá ser acorde con los lineamientos generales del plan y con la capacidad de carga de las infraestructuras a instalar.

En cuanto a su ubicación estratégica se propone la incorporación de propuestas que incluyan servicios singulares de escala metropolitana y otras de escala local. Asimismo se propone la incorporación de áreas residenciales, en modalidades de viviendas de diferentes categorías, apostando a la presencia de vivienda de interés social.

En todos los UAU se establece que dentro de las provisiones para vivienda entre un 10 a un 30 por ciento como mínimo serán de interés social, según lo establecido en el art. 53 de la Ley 18.308

Art 71.4 Temas ambientales.

DRENAJE PLUVIAL

Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área. El objetivo del diseño del drenaje pluvial será el de almacenar y conducir las aguas de lluvia de manera de mantener los pavimentos, previniendo posibles efectos negativos sobre el medio ambiente.

Los proyectos de drenaje pluvial deberán contemplar los parámetros de diseño y las previsiones realizadas para el Proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa. Esto incluye el diseño del Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área.

El lago existente será parte integral del sistema de drenaje pluvial de la zona, previendo una conexión de entrada desde la calle Cruz del Sur y una conexión de salida hacia Av. Calcagno hasta la Rambla Costanera (según lo previsto en el Proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa).

De acuerdo a lo previsto en la presente revisión la Gestión del Lago pasará al régimen de gestión general previsto para todos los lagos de la Microregión de la Costa a los efectos de mejorar la calidad del cuerpo de agua.

SANEAMIENTO

Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de saneamiento en coordinación con el proyecto de vialidad y drenaje pluvial propuesto para el área. El proyecto de saneamiento deberá contemplar los parámetros de diseño para el Proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa.

Tanto el Proyecto de Drenaje Pluvial como el Proyecto de Saneamiento, deberán diseñarse y construirse de manera de evitar impactos negativos en el Proyecto de drenaje pluvial y saneamiento proyectado para Ciudad de la Costa. En caso de que las densidades propuestas sean mayores a las previstas en el proyecto de infraestructuras deberán analizarse alternativas de conexión a la planta de tratamiento ubicada al norte de la Ruta Interbalnearia. No serán de recibo desarrollos que no tengan viabilidad de conexión a la red de OSE.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 72 Área de desarrollo urbano Padrón 1213

El ADU definido por el padrón 1213, se identifica como una área vacante, contigua al Centro Cívico con un gran potencial de desarrollo para programas de vivienda que articule con las áreas residenciales circundantes. A escala local se destaca la cercanía al Centro Cívico y el área Comercial de Ciudad de la Costa.

Art 72.1 ámbito de actuación.

Se define en art. 9,2,1 del presente decreto.

Art 72.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU padrón 1213 se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU 1213

Art 72.3 Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zona Específica A comprendida en el marco del desarrollo del ADU padrón 1213, la misma será conforme a PLANO ADU 1213. Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas. A los efectos de considerar un FOSS bajo áreas "Edificandi", la propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en el PLANO ADU 1213, las mismas podrán ser ajustadas en el Proyecto de detalle correspondiente.

Art 72.4 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, usos complementarios recreativos y/o comerciales de escala barrial (opcional) y usos recreativos y deportivos de escala barrial y de carácter público en espacios libres resultantes de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

La densidad e intensidad de uso del suelo deberá ser acorde con los lineamientos generales del plan y con la capacidad de carga de las infraestructuras a instalar.

Art 72.5 Temas ambientales.

DRENAJE PLUVIAL

El drenaje general deberá responder al proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa.

SANEAMIENTO

El padrón se encuentra dentro de la Zona externa 4, obra que ya ha sido ejecutada por OSE.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 73 Área de desarrollo urbano Arroyo Pando

El ADU Arroyo Pando se encuentra en la zona norte de Ciudad de la Costa sobre Ruta Interbalnearia y con borde sobre el Arroyo Pando. Destaca la presencia su condición de borde con el Arroyo con alto valor paisajístico.

El desarrollo de la Pieza se realizara a través de las Unidades de Actuación urbanísticas conforme a lo establecido en art. 13 del presente decreto, las cuales contemplarán el carácter patrimonial del Pinar, su condición de borde al Arroyo Pando como área verde y de acceso público y la incorporación de actividades de tipo turístico asociadas a la presencia del arroyo.

Art 73.1 ámbito de actuación.

Se define en art. 9,2,1 del presente decreto.

Art 73.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Arroyo Pando se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU ARROYO PANDO.

La estructura vial primaria permite la correcta inserción de la pieza en su totalidad con la trama existente, reconociendo la jerarquía vial definida en el Costaplan. Las vías estructurantes definidas en el presente documento podrán ser objeto de ajustes de proyecto en los correspondientes proyectos de detalle. La estructura vial primaria se completará con el resto de las vías internas a través de los proyectos de detalle. Esta estructura asegura la continuidad de la trama urbana atendiendo a la jerarquía de las calles circundantes definidas en el Costaplan.

Se prevé la incorporación vial primaria que atiende a la relación con la Ruta Interbalnearia, la conexión los barrios del Autódromo y de Rincón del Pinar, y la accesibilidad al arroyo.

Art 73.3 Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zona Específica A comprendida en el marco del desarrollo del ADU Arroyo Pando, la

misma será conforme a PLANO ADU ARROYO PANDO. Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

A los efectos de considerar un FOSS bajo áreas "Edificandi", la propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en PLANO ADU ARROYO PANDO., las mismas podrán ser ajustadas en el Proyecto de detalle correspondiente.

Art 73.4 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

Asimismo serán usos admitidos los turísticos, recreativos y deportivos.

En el proyecto de detalle asociado a la presente ADU, se podrán admitir viviendas colectivas, siempre que se mantenga la densidad media para suelo suburbano residencial dentro del padrón resultante.

Art 73.5 Temas ambientales.

LAGO

Para todos los padrones dentro de los perímetros de actuación de lagos corresponderá la aplicación de la ordenanza de lagos del presente decreto.

DRENAJE PLUVIAL

Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento

(promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos hacia las áreas más vulnerables (ej Faja de defensa de costas), a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

SANEAMIENTO

Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de saneamiento de acuerdo a los desarrollos previstos en el marco del proyecto de detalle

ARBOLADO

Se considerara lo establecido en el plan local y en la ordenanza forestal departamental.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 74 Área de desarrollo urbano Lagomar Norte II

El ADU Lagomar Norte II, encuentra ubicada entre la Av. Giannattasio y la Ruta Interbalnearia. Es constituye como un gran vacío en la trama urbana consolidada de ciudad de la Costa.

Art.) ámbito de actuación.

Se define en art. 9,2,1 del presente decreto.

Art.) Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Lagomar Norte II, se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU LAGOMAR NORTE II.

Se propone, incorporar como continuidad secundaria la continuación de la calle José Pedro Varela, como principal conexión

Art 74.1 Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zona Específica A comprendida en el marco del desarrollo del ADU Lagomar Norte II, la misma será conforme a PLANO ADU LAGOMAR NORTE I). Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

A los efectos de considerar un FOSS bajo áreas “Edificandi”, la propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Art 74.2 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área.

Art 74.3 Temas ambientales.

LAGO

Para todos los padrones dentro de los perímetros de actuación de lagos corresponderá la aplicación de la ordenanza de lagos del presente decreto.

DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema. En particular se prevé la construcción un lago previsto en el Proyecto de Infraestructuras.

SANEAMIENTO

El padrón se encuentra rodeado por el proyecto de infraestructuras, zona A y Zona B1 obra finalizada. Las propuestas para la ADU LAGOMAR NORTE 2 deberá prever la conexión a ese sistema.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 74.2 Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar

Se encuentra ubicada entre la calle Monteadores y la Ruta Interbalnearia. Es una zona homogénea que posee grandes áreas verdes en medio de una zona desarrollada sin servicio de saneamiento.

Posee buena conectividad a escala metropolitana principalmente por la presencia de la Ruta Interbalnearia. A escala local se encuentra entre los conectores Márquez Castro y Pérez Butler y las centralidades barriales que ellos producen.

La zona está provista de los servicios básicos de energía y agua potable, aunque no cuenta con las infraestructuras básicas como ser saneamiento, calles con perfiles adecuados o sistema de drenaje pluvial.

Hacia el oeste limita con una zona de cooperativas, densamente poblada y con diferentes grados de consolidación.

Art 74.3 ámbito de actuación.

Se define en art. 9,2,1 del presente decreto.

Art 74.4 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Montes de Solymar se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU MONTES DE SOLYMAR

Se prevé la conexión con la Ruta Interbalnearia al norte, la apertura de un conector Norte – Sur, desde Camino al Paso Escobar próximo a su intersección con interbalnearia, hasta la calle de los Ruiseñores. Un conector Este-Oeste de

30m de ancho que asegure el drenaje de los pluviales hacia el bañado y el ensanche de la calle monteadores.

Art 74.5 Afectaciones.

Serán las definidas en Zonas genéricas.

Art 74.6 Usos del suelo.

Se prevé usos residenciales y compatibles.

Sobre Av. Ruta Inerbalnearia se incorporan usos mixtos comerciales de mediano y gran porte atendiendo al potencial que tiene para este tipo de actividades.

Para todo el ámbito en donde será de aplicación el art. 53 de la Ley 18,308.

Art 74.7 Temas ambientales.

DRENAJE PLUVIAL

Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento (promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos hacia áreas vulnerables, a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

Se define como necesaria la reserva de 8Há del bañado existente al oeste de la calle Santa Elena como retención pluvial del sistema de drenajes de la Ciudad, declarándose asimismo de utilidad pública de los padrones 45148, 45149, 41302, 41303, 41304 y 41108, incorporándose junto con el espacio libre antes empadronado con el N° 42666 al mismo sistema de drenaje.

SANEAMIENTO

La zona no cuenta con proyecto de saneamiento, siendo que el área no cuenta con sistema de saneamiento, se prevé soluciones estancas para la pieza.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 75 Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte

La ADU PINAR NORTE se encuentra ente último tramo de av. Giannattasio y Ruta Interbalnearia. Es una importante área en algunas zonas con importantes áreas forestadas. En en centro de la zona existe un fraccionamiento preexistente en etapa media de consolidación. Lo particular de la zona es la presencia de actividad extractiva de arena, lo que ha generado un lago de importantes dimensiones.

Posee buena conectividad a escala metropolitana principalmente por la presencia de la Ruta Interbalnearia.

La zona está provista de los servicios básicos de energía y agua potable, aunque no cuenta con las infraestructuras básicas como ser saneamiento, calles con perfiles adecuados o sistema de drenaje pluvial.

Limita con el barrio del Pinar Norte, en el que prácticamente se encuentra inserto

Art 75.1 ámbito de actuación.

Se define en art. 9,2,1 del presente decreto.

Art 75.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Pinar Norte, se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU PINAR NORTE

El desarrollo de la zona debe permitir su correcta inserción en la ciudad, acorde a las infraestructuras proyectadas; siguiendo los principios de planificación ambientalmente sustentable, de cohesión territorial, justa distribución de cargas y beneficios y de equidad social establecidos en la Ley 18.308.

Art 74.3 Afectaciones.

Serán las definidas en Zonas genéricas.

Art 74.4 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

Sobre Av. Giannattasio y Ruta Inerbalnearia se incorporan usos mixtos comerciales de mediano y gran porte atendiendo al potencial que tiene para este tipo de actividades.

Para todo el ámbito en donde será de aplicación el art. 53 de la Ley 18,308.

Art 74.5 Temas ambientales.

DRENAJE PLUVIAL

Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento (promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos , previniendo posibles efectos negativos sobre el medio ambiente, a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

El lago existente en la ADU PINAR NORTE 2 se incluye dentro del sistema de drenaje pluvial de Ciudad de la Costa así como en la Zona de ordenamiento concertado Lagos a los efectos de la gestión del plan de manejo del mismo.

SANEAMIENTO

La zona no cuenta con proyecto de saneamiento, siendo que el área no cuenta con sistema de saneamiento, se prevé soluciones estancas para la pieza.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 75 Área de Desarrollo Urbano Pinar Sur

La ADU PS se encuentra ubicada en el corazón del pinar Sur, continuo a la zona patrimonial. Es una zona homogénea que posee grandes áreas verdes en medio de una zona desarrollada, residencial de baja densidad sin servicio de saneamiento.

Posee buena conectividad a escala metropolitana principalmente por la presencia de Av. Giannattasio..

La zona está provista de los servicios básicos de energía y agua potable, aunque no cuenta con las infraestructuras básicas como ser saneamiento, calles con perfiles adecuados o sistema de drenaje pluvial.

Art 75.1 ámbito de actuación.

Se define en art. 9,2,1 del presente decreto.

Art 75.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Pinar Sur, se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU PINAR SUR.

El Plan local definió en base al sistema de jerarquización vial: vías conectoras, calles principales, secundarias y calles internas asociadas a los usos y a las lógicas de circulación desde y hacia la microrregión y los traslados internos dentro de la ciudad. De acuerdo a cada jerarquía se diseñaron perfiles de calle y los usos del suelo. En particular en la conexión con la Av. Giannattasio al norte, la apertura de un conector este-oeste, que conecte la calzada norte de Av. Costanera con la Av. De 40m.

Art 75.3 Afectaciones.

Serán las definidas en Zonas genéricas.

Art 75.4 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

Podrán admitirse otros usos (servicios de escala metropolitana) vinculados a la Av. Giannattasio.

En todos los ámbitos se establece que dentro de las previsiones para vivienda entre un 10 a un 30 por ciento como mínimo serán de interés social, según lo establecido en el art. 53 de la Ley 18.308

Art 75.5 Temas ambientales.

DRENAJE PLUVIAL

Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento

(promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos hacia las áreas más vulnerables (ej Faja de defensa de costas), a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

SANEAMIENTO

Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de saneamiento de acuerdo a los desarrollos propuestos

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal.

Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

CAPITULO XI - NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Art. 76

Al amparo del artículo 19.3 del Decreto N° 6 del 27/10/2010 (Costaplan), se establecen normas complementarias de uso del suelo, en todo el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la costa.

Las mismas regularán las actividades a instalar en suelo suburbano y urbano de acuerdo a la categorización definida en el Costaplan.

Art. 77 Finalidades

Las mismas tendrán las siguientes finalidades:

1. Proteger y evitar el deterioro de las infraestructuras recientemente realizadas por el uso incorrecto de las mismas.
2. Ordenar las actividades con el fin de mejorar la convivencia entre los distintos usos del suelo.

3. Definir pautas claras a la hora de instalar actividades para los habitantes, inversores y usuarios en general.
4. Facilitar la gestión de las oficinas técnicas a la hora de otorgar viabilidades de uso.

Art. 78 Clasificación de actividades

Clasificación de las actividades según su naturaleza, de acuerdo a la escala urbanística y cotidianeidad en el uso

78.1 Actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente:

Comprende actividades desarrolladas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación, elaboración o fabricación para posteriores transformaciones, incluso envasado, almacenamiento, transporte, distribución, reparación o recolección, en operaciones de gran escala.

78.2 Actividades de servicios y comerciales de escala urbana:

Comprende actividades de alcance urbano de uso diario y/o ocasional. Las mismas se dividen en:

a- Comercios de abastecimiento ocasional de mas de 200m² de superficie: supermercados de mas de 200m² de superficie, venta de ropa y/o calzado, venta de electrodomésticos, distribuidoras al por mayor, industrias pequeñas, fabricación artesanal, ferreterías, droguerías, pinturerías, otros asimilables

b-Alimentación: cafés, bares, restaurantes, pizzerías, heladerías, otros

c- servicios administrativos: bancos, financieras, casas de cambio, agencias de cobro, oficinas, escritorios

d- Educación y cultura: centros CAIF, Jardín de Infantes, escuelas, liceos, colegios, universidades, academias, institutos de idiomas, computación, etc, bibliotecas, museos.

- e- Hospedaje: hoteles, moteles, hogares (de ancianos, niños, etc)
- f- Salud: laboratorios, policlinicas, centros de salud
- g- Espectáculos Públicos: Teatros, cines, auditorios, religiosos, salones de fiestas diurnos
- h- Servicios fúnebres
- i- Actividades deportivas: canchas, gimnasios, clubes
- j- Servicio automotriz: venta de repuestos, mecánica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, estaciones de servicio, automotoras
- k- Servicios veterinarios: venta de alimentos para mascotas, atención veterinaria, veterinarias con internación

78.3 Actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local.

Servicios personales: ópticas, centros de estética (peluquerías, masajes, depilaciones, etc), consultorios, otros

Comprende aquellos comercios de abastecimiento diario de superficie menor a 200m² como ser: Almacenes, supermercados de hasta 200m², carnicerías, pollerías, pescaderías, y asimilables, fruterías y verdulerías, fabrica de pastas, panaderías, farmacias, quioscos, papelerías,

78.4 Actividades con sensibilidad para la poblacion:

Comprende actividades que por su funcionamiento puede ocasionar molestias a la población inmediata ya sea por factores de ruidos, ambientales, como ser:

Barracas de leña, salones de fiesta de horario nocturno, discotecas, barracas de materiales para la construccion, whiskerías y prostibulos.

78.5 Usos del suelo preferentes

Se establece en general para ciudad de la costa el uso residencial como el uso preferente, salvo en las areas definidas en el articulo 7.4 del Costaplan como centralidades, en los planes derivados, en las áreas de desarrollo urbano y áreas

de renovación urbana, para las cuales el uso preferente será el establecido por lo establecido en el Decreto Costaplan y en los respectivos instrumentos.

Art. 79 - Grados de compatibilidad:

A los efectos de la distribución de las actividades en el territorio las mismas se clasifican en incompatibles, condicionadas, y compatibles, cuya definición es la siguiente:

79.1 actividades compatibles.

Son las que no descalifican ni el espacio público ni el entorno urbano en general y cuyos parámetros ambientales se consideran aceptables para una determinada zona de uso preferente. Su implantación puede coexistir con un determinado uso preferente sin hacerle perder a éste ninguna de las características que le son propias.

79.2 actividades condicionadas.

Son aquellas que presentan valores y características que las hacen incompatibles con el uso preferente, pero que pueden controlar su impacto urbano con la determinación de parámetros morfológicos o ambientales y la aplicación de tecnologías adecuadas.

La Intendencia podrá otorgar plazos a fin de que una actividad catalogada como tal, elimine o reduzca las causas que la definen como incompatible con un determinado uso preferente.

79.3 actividades incompatibles.

79.3.1 Por contaminantes:

son aquellas que por el grado de contaminación ambiental que producen sus efluentes, ya sean hídricos, sonoros, olores, partículas, humos o gases y que a pesar de las tecnologías aplicadas para disminuir sus efectos negativos requieren grandes zonas de expansión y/o aislamiento para que su control resulte efectivo. Su localización es incompatible con el tejido urbano residencial. La implantación de este tipo de actividades será analizada en áreas previstas para actividades

industriales de logísticas y de servicios condicionadas a los estudios de impacto pertinentes y a la mitigación de los posibles conflictos en áreas residenciales preexistentes.

79.3.2 Por molestas o agresivas y por su baja dinámica de intercambio:

son las que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias requieren grandes zonas de expansión, presentando vacíos urbanos significativos, desvalorizando y descalificando el tejido urbano. En la presente norma se define, de acuerdo a las diferentes actividades, las condicionantes de implantación. Su localización es incompatible con el tejido urbano residencial. La implantación de este tipo de actividades será analizada en áreas previstas para actividades industriales, logísticas y de servicios.

79.3.3 Por interferencias que producen en su entorno:

son las actividades que por su alto grado de intercambio afectan el sistema vehicular y al tránsito en general. Deben localizarse preferentemente en áreas de gran conectividad a nivel nacional y departamental, requiriendo en todos los casos un Estudio de Impacto de Tránsito.

Art. 80. Parámetros de compatibilidad

Para determinar el mayor o menor grado de compatibilidad de las distintas actividades se definen diferentes tipos de parámetros:

80.1 Parámetros ambientales:

Los parámetros ambientales se definen en base a las molestias y agresiones que causan en el entorno y se establecen en forma de limitaciones a las emanaciones producidas en el propio establecimiento- emisión- y a lo recibido en el medio circundante -inmisión-.

Hasta tanto no se apruebe una norma sobre criterios de control ambiental donde se establezcan los valores máximos admitidos para que una actividad pueda considerarse compatible o incompatible o condicionada de acuerdo a las distintas zonas de usos preferentes, se estará a lo que dispongan las oficinas técnicas

competentes dentro de los criterios generales definidos por la Memoria de Ordenación del Costaplan.

80.2 parámetros urbanos:

80.2.1- Respecto a la accesibilidad y conectividad.

Se establecen condiciones urbanísticas especiales para la implantación de actividades no residenciales con fuerte dinámica urbana. Entendiendo como tal a aquellas que pueden ocasionar interferencia con el tránsito en general por su funcionamiento o por la distribución de mercaderías, tales como grandes equipamientos comerciales, centros de salud, empresas transportistas, enseñanza, estaciones de servicio, etc.

Las actividades que requieran altas frecuencias de vehículos para su funcionamiento ya sea de forma permanente (emergencias móviles de salud, centros automovilísticos, talleres de reparación, limpieza o mantenimientos de vehículos, etc) o aquellas que las incorporan en forma puntual (colegios, locales de abastecimiento mayoristas o minoristas, etc.) deben estar dotados de área de carga y descarga dentro del predio y de área de estacionamiento.

80.2.2 - Respecto al entorno inmediato.

Se establecen condicionantes urbanísticas para la implantación de actividades no residenciales que producen interferencias con el entorno urbano.

- No se admite que las actividades se desarrollen fuera del predio en que se implante el establecimiento, quedando prohibido el uso de la vía pública para tales fines.

- Los establecimientos que desarrollen su actividad principalmente al aire libre (ejemplo: aserraderos, depósitos de chatarra, depósitos de madera, de leña, de metales, barraca de materiales de construcción etc.) y hagan acopio de materiales que deterioren la imagen del entorno, deberán tener sobre la línea de edificación un cerramiento calado de altura máxima 2 metros, y una barrera vegetal .

Art. 81- Implantación de las actividades en el territorio

De acuerdo a los objetivos y criterios del Costaplan, se regula la implantación de las actividades en base a la escala urbanística y la cotidianeidad en el uso, y según su ubicación en la jerarquización vial. Para lo cual se define:

Sobre la Ruta Interbalnearia acera norte :

81.1 usos condicionados: logística y distribución, industrias, actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b, f, g, h, i, j, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3) , cementerios

81.2 usos asimilables: servicios veterinarios, salones de fiestas de horarios nocturno, discotecas, barracas de materiales para la construcción

81.3 usos incompatibles: actividades incluidas en el literal c, d, barracas de leña, whikerias y prostibulos, y todas aquellas actividades que requieran transito de mas de 16,5 toneladas (camionones tipo C11) y/o afecten negativamente en la imagen urbana dado que la ruta se encuentra definida por el MTOP como de interés turístico, o que no cuenten con autorizacion expresa del MTOP.

81. 4 Sobre la Ruta Interbalnearia acera sur y sobre Av. Wilson Ferreira en el tramo entre Av. Racine y Av de las Americas :

81.4.1 usos preferentes: residencial, hoteles, moteles.

81.4.2 usos condicionados: logística y distribución, supermercados de mas de 200m2 de superficie, actividades incluidas en el art. 3.2 literal b, c, d, f, g, i.

81.4.3 usos compatibles: comercios de abastecimiento ocasional de mas de 200m2 de superficie (a excepción de los supermercados que serán condicionados a su aprobación por la comisión de grandes superficies), hogares de ancianos, niños y asimilables, actividades incluidas en el art. 3.2 literal h, j, k, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3) , salones de fiestas de horarios nocturno, discotecas, barracas de materiales para la construcción.

81.4.4 usos incompatibles: industrias, barracas de leña, whikerias y prostibulos, cementerios y todas aquellas actividades que requieran transito de mas de 16,5 toneladas (camionones tipo C11) y/o afecten negativamente en la imagen urbana

dado que la ruta se encuentra definida por el MTOP como de interés turístico o que no cuenten con autorización expresa del MTOP.

81.5 Sobre Avenida Giannattasio:

81.5.1 usos preferentes: residencial, actividades deportivas

81.5.2 usos condicionados: CAIF, jardines de infantes, escuelas, colegios, liceos, moteles, barracas de leña, salones de fiesta de horario nocturno, barracas de materiales para la construcción.

81.5.3 usos compatibles: actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b,c f, g, h, j, k; universidades, academias, institutos de idiomas, computacion, etc, bibliotecas, museos, hoteles, hogares (de ancianos, niños, etc), actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3)

81.5.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, discotecas, whikerías y prostíbulos, cementerios.

81.6 Sobre Avenida de las Américas:

81.6.1 usos preferentes: residencial, hogares (de ancianos, niños, etc)

81.6.2 usos condicionados: CAIF, jardines de infantes, escuelas, colegios, liceos, moteles.

81.6.3 usos compatibles: actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b,c, f, g, h, i, j, k; universidades, academias, institutos de idiomas, computacion, etc, bibliotecas, museos, hoteles, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3)

81.6.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, actividades con sensibilidad para la población.

81.7 Sobre Avenida Al Parque:

81.7.1 usos preferentes: residencial, hogares (de ancianos, niños, etc)

81.7.2 usos condicionados: CAIF, jardines de infantes, escuelas, colegios, liceos, moteles.

81.7.3 usos compatibles: actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b,c, f, g, h, i, j, k; universidades, academias, institutos de idiomas, computación, etc, bibliotecas, museos, hoteles, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3)

81.7.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, actividades con sensibilidad para la población.

81.8 Sobre Rambla Costanera:

81.8.1 usos preferentes: residencial

81.8.2 usos condicionados: museos, hogares (de ancianos, niños, etc). actividades incluidas en el art. 3.2 literal i.

81.8.3 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, c, d (salvo museos), f, g, h, j, k, moteles, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3) , actividades con sensibilidad para la población

81.9 Calles principales de acuerdo al decreto Costaplan:

81.9.1 usos preferentes: residencial, hogares (de ancianos, niños, etc)

81.9.2 usos condicionados: gomerías y/o cambios de aceite, automotoras, veterinarias con internación.

81.9.3 usos compatibles: actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b,c, d, f, g, h, i, hoteles, moteles; venta de repuestos, mecánica ligera, taller mecánico, venta de alimnetos para mascotas, atención veterinaria, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3)

81.9.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, estaciones de servicio, actividades con sensibilidad para la población.

81.10 Calles intermedias de acuerdo al decreto Costaplan:

81.10.1 usos preferentes: residencial

81.10.2 usos condicionados: moteles, hogares (de ancianos, niños, etc), laboratorios, policlinicas, teatros, cines, auditorios, religiosos, actividades deportivas (i), venta de repuestos, mecánica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, veterinarias con internación, supermercados de hasta 200m², carnicerías, pollerías, y asimilables

81.10.3 usos compatibles: actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, d, hoteles, salones de fiestas diurnos, venta de alimentos para mascotas, atención veterinaria, servicios personales, almacenes, fruterías y verdulerías, fabrica de pastas, panaderías, farmacias, ferreteras, quioscos, papelerías.

81.10.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, centros de salud, servicios fúnebres, estaciones de servicio, automotoras, actividades con sensibilidad para la población.

81.11 Calles internas de acuerdo al decreto Costaplan:

7.11.1 usos preferentes: residencial

7.11.2 usos condicionados: hogares de ancianos, niños y asimilables, servicios personales, almacenes, fruterías y verdulerías, fabricas de pastas, papelerías, farmacias, ferreterías, quioscos, panaderías. CAIF y jardines de infantes.

7.10.3 usos compatibles: no existen actividades compatibles para esta calles

7.10.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b, c, f, g, h, i, j, k, escuelas, liceos, colegios, universidades, academias, institutos de idiomas, computación y asimilables, bibliotecas, museos, hoteles, moteles, supermercados de hasta 200m² de superficie, carnicerías, pollerías y asimilables, actividades con sensibilidad para la población.

81.12 Zona definida como espacio Lagomar de acuerdo al decreto Costaplan:

81.12.1 usos preferentes: residencial, actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b, c, g, k, venta de repuestos, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3).

81.12.2 usos condicionados: actividades de educación y cultura (d), moteles, policlinicas, centros de salud, servicios fúnebres, mecánica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, estaciones de servicios, automotoras.

81.12.3 usos compatibles: hoteles, laboratorios, actividades deportivas (i).

81.12.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, hogares (de ancianos, niños, etc), actividades con sensibilidad para la población.

81.13 Centralidad entorno al Centro Cívico Comercial:

81.13.1 usos preferentes: residencial, actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b,c, g, k, venta de repuestos, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3).

81.13.2 usos condicionados: actividades de educación y cultura (d), moteles, policlinicas, centros de salud, servicios fúnebres, mecanica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, estaciones de servicios, automotoras.

81.13.3 usos compatibles: hoteles, laboratorios, actividades deportivas (i).

81.13.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la poblacion y medio ambiente, hogares (de ancianos, niños, etc), actividades con sensibilidad para la población.

Centralidades intermedias calles Calcagno, Perez Butler, Av. Ferreira Aldunate (en el tramo entre el Arroyo Carrasco y Av. A la Playa):

81.13.5 usos preferentes: residencial, actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, b,c, g, i, k, academias, institutos de idiomas, computacion, etc, bibliotecas,

museos, hoteles, laboratorios, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3).

81.13.6 usos condicionados: moteles, hogares (de ancianos, niños, etc), policlinicas, centros de salud, servicios funebres, mecanica ligera, taller mecanico, gomeria y/o cambio de aceite, automotoras, barracas de leña.

81.13.7 usos compatibles: centros CAIF, jardines de infantes, escuelas, colegios, liceos, universidades, venta de repuestos.

81.13.8 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la poblacion y medio ambiente, estaciones de servicio, actividades con sensibilidad para la población a excepción de las barracas de leña que serán condicionadas según la escala y el tratamiento del retiro frontal.

81.14 Centralidad educativa y salud:

81.14.1 usos preferentes: Actividades de educación y cultura (d), actividades de salud (f), residencial

81.14.2 usos condicionados: actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, c, g, h, moteles, venta de repuestos, mecánica ligera.

81.14.3 usos compatibles: actividades vinculadas a la alimentacion (b), hoteles, hogares (de ancianos, niños, etc), actividades deportivas (i), servicios veterinarios (k), actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3)

81.14.4 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la poblacion y medio ambiente, taller mecanice, gomerias y/o cambios de aceite, estaciones de servicio y automotoras, actividades con sensibilidad para la población.

Centralidad cultural y deportiva:

81.14.5 usos preferentes: residencial, actividades deportivas (i),

81.14.3 usos condicionados: actividades incluidas en el art. 3.2 literal a, c, g, h, moteles, policlinicas, centros de salud, venta de repuestos, mecánica ligera,

81.14.4 usos compatibles: actividades vinculadas a la alimentación (b), actividades de educación y cultura (d), hoteles, hogares (de ancianos, niños, etc),

laboratorios, actividades deportivas (i), servicios veterinarios (k), actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 3.3)

81.14.5 usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, gomeras y/o cambios de aceite, taller mecánico, estaciones de servicio y automotoras, actividades con sensibilidad para la población.

Art. 82. Gestión.

82.1 Para todas aquellas actividades que no se encuentren listadas, primará el criterio de asimilación, quedando en ultima instancia a criterio de las oficinas competentes las decisión sobre la implantación.

82.2 A los efectos de la gestión de las habilitaciones comerciales, toda actividad no residencial se rige por el Reglamento de Habilitaciones de locales Comerciales e industriales (resolución N° 3543/03, circular N° 28/03, resolución 16/01653)

CAPITULO XII REGULACIÓN DEL FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO VERDE.

Art. 83 Declaración de interés

Es de interés departamental, establecer los parámetros urbanísticos asociados a la impermeabilización del suelo (FOSV) compatibles con las capacidades de la infraestructura que se construye en una ciudad que presenta una alta tasa de desarrollo. Se impone la necesidad de regular el aumento de caudales ocasionado por los efectos de la urbanización en Ciudad de la Costa.

En todas las actuaciones sobre el territorio, las personas físicas o jurídicas, deberán abstenerse de perjudicar el sistema de drenaje.

Art. 84 Responsabilidades de los propietarios

84.1 Es responsabilidad del propietario del suelo asegurar la correcta evacuación de las aguas que escurren en su predio hacia el sistema de drenaje existente o

realizar las obras necesarias para ello, así como evitar mediante su descarga de aguas pluviales la afectación a terceros.

84.2 Las descargas que sean efectuadas hacia el drenaje de rutas nacionales deberán ser tramitadas ante la Dirección Nacional de Vialidad del MTOP.

Art. 85 Concepto Factor de ocupación de suelo verde (FOS Verde)

El Factor de Ocupación del Suelo verde (FOSV) es el porcentaje mínimo de ocupación del suelo que deberá permanecer permeable a las aguas de lluvia.

Las superficies permeables serán aquellas que posibiliten infiltración de aguas de lluvia al terreno, a modo de ejemplo: césped o arena.

Será considerada área impermeable toda aquella superficie que no permita la infiltración al terreno (ej. asfalto, hormigón, tosca compactada, veredas, techos, etc.).

En cualquier caso, se prefieren tipos de pavimentos que favorezcan la infiltración del agua de lluvia al terreno: green-blocks (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, o piedra partida suelta, entre otros.

Art. 86 FOS Verde: disposiciones específicas

El FOSV aplicado a todos los padrones urbanos incluidos en el ámbito de aplicación (COSTAPLAN) será del 50% (impermeabilización máxima 50% del área total del terreno).

En actuaciones residenciales, el retiro frontal del predio, podrá ser impermeabilizado solamente en las entradas peatonales (1,20 m de ancho máximo) y vehiculares (1,90m de ancho máximo) y en la vereda perimetral (frontal) de la construcción.

Art. 87 Clasificación

art. 87.1 Padrones menores a 1800 metros cuadrados

En padrones de hasta 1800m² (uso residencial/ comercial), cuando no se alcance el valor de FOSV del 50%, se deberá interponer previo a la descarga de pluviales un dispositivo que presente un caudal de descarga máximo específico de 0.01l/s/m², resultando que los volúmenes mínimos (en función del porcentaje de FOSV), para los tanques de detención serán los presentados en la siguiente tabla (expresados en litros /m² padrón).

FOS V(%)	V (l/m ²)
50%	0
40%	3,4
30%	5,0
20%	6,7
10%	8,4
0%	10

El diseño específico que se adopte contará con un aliviadero de excedencias (hacia el sistema público de drenaje existente), así como los elementos necesarios que permitan su vaciado completo, ya sea por bombeo o mediante descarga de fondo, de manera que el tanque no podrá permanecer con agua luego del evento de lluvia.

art. 87.2 Padrones mayores a 1800 metros cuadrados

Para padrones de más de 1800m² , la Intendencia de Canelones podrá admitir impermeabilizaciones mayores al 50 % (FOS verde < 50 %) en la medida que se internalicen los costos asociados a la infraestructura pública necesaria para la correcta disposición de los caudales en el lugar que la IdC defina y con las características que ésta especifique a través de sus Oficinas Técnicas.

La infraestructura necesaria será la que surja del correspondiente estudio técnico de escurrimientos pluviales, que presentará el interesado a la Intendencia de Canelones para su evaluación, y sobre el cual ésta se expedirá.

Art. 87.3 Fraccionamientos

Para propuestas de fraccionamientos de más de 10.000m² (fraccionamientos en padrones categorizados urbanos), la propuesta de fraccionamiento deberá incorporar en sus costos aquellos asociados a la infraestructura necesaria dentro del fraccionamiento y hasta el sitio de vertido definido por IdC. Se admitirán estructuras de control y/o construcción de infraestructura urbana para la conducción de pluviales.

Art. 88 Criterios de diseño mínimos exigibles:

Art. 88.1 Control en fuente: Tr10años, tormenta de duración no menor a 4hrs (método bloque alterno, Q_{pico} en t: 60mn), Q_{max} admisible asociado a Q(FOSV60%, TR10años). Se verifica funcionamiento para Tr20años (incluyendo funcionamiento de alivios).

Art. 88.2 Infraestructura urbana

Art. 88.2.1 conducciones abiertas (h>0.9m): Tr10años, Q_{racional}. Incluyendo puentes y alcantarillas (Ø>800mm). Se verifica funcionamiento para Tr20años.

Art. 88.2.2 conducciones subterráneas (colectores pluviales): Tr5años, Q_{racional}. Se verifica funcionamiento para Tr10años

1. Alcantarillas (interconexión de cunetas bajo calles): dependiendo de la jerarquización vial será Tr5años (calles principales e intermedias) y Tr2años (calles internas). Se verifica funcionamiento para Tr5 y 10años respectivamente
2. conducciones abiertas ("cunetas" h<0.9m): Tr2años. Se verifica funcionamiento para Tr5años.

Para padrones de más de 10.000m² (suburbanos logísticos), se admitirán medidas de control en fuente como única alternativa.

Criterios de diseño

Tr10años, tormenta de duración no menor a 6hrs (método bloque alterno, Qpico en t: 60mn), Qmax admisible asociado a Q(FOSV70%, TR10años). Se verifica funcionamiento para Tr20años.

El estudio técnico correspondiente deberá ser firmado por técnico idóneo (ingeniero) y presentado ante la Intendencia de Canelones para su aprobación.

Art. 89 Estudios técnicos

Los estudios técnicos de cuantificación del impacto hidrológico así como de amortiguación de pluviales deberán considerar los siguientes puntos para su elaboración aunque se podrán admitir otros estudios equivalentes:

Art. 89.1 Valores de coeficientes de escorrentía (C):

Superficies impermeables:

- Pavimento de Hormigón
- Pavimento Asfáltico
- Adoquines
- Techos
- Superficies cerámicas

Para todos los casos indicados se considerará $C = 0.85$

Material granular compactado (tosca): $C = 0.7$

Suelos naturales

La siguiente Tabla presenta los C para distintas pendientes de terreno natural

Tipo de cobertura	Pendiente (%)		
	< 2%	2% a 7%	> 7%
Pastizales	0.20	0.25	0.30
Suelo arenoso	0.10	0.15	0.20
Bosques	0.18	0.23	0.28

--	--	--	--

Para el caso de Viabilidades de zonas donde se desconozca el grado de impermeabilización futura, se podrán utilizar los siguientes criterios para el coeficiente de escorrentía complejo:

Industrial o comercial: 0.85

Residencial (con FOS Verde mínimo 50 %): 0.60

Art. 90 Disposiciones especiales

Art. 90.1 Las unidades de amortiguación proyectadas deberán contar con una descripción clara de su funcionamiento, definiendo cotas y detalles de alivijs así como estructuras de entrada y salida. Su desempeño (incluyendo estructura de alivio) se deberá verificar mediante el tránsito de hidrogramas para tormentas de 10 y 20 años de recurrencia.

Art. 90.2 En todos los casos se deberá verificar que es viable descargar en el sistema existente según las condiciones de proyecto o bien proponer las medidas que correspondan para ello. Esto se deberá efectuar incluso en la situación de mantener las condiciones de escurrimiento pre-existentes.

CAPITULO XIII GESTIÓN DE LAGOS

Art. 91 Disposiciones Generales

Art. 91.1 Definición

Se entiende por lago a todos los efectos de la presente ordenanza a todo espejo de agua resultante de la acumulación directa o indirecta de precipitaciones pluviales en predios afectados por excavaciones realizadas por actividades extractivas o por obras de infraestructura , ya sea predios de propiedad privada o de pública.

Art. 91.2 Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza corresponde a todos los predios públicos y privados ubicados en los perímetros de actuación lagos, de acuerdo a los planos: PERÍMETROS DE ACTUACIÓN LAGOS

Si hubieran modificaciones en los lagos o si se crearan lagos nuevos tanto los predios que los contengan como los que estén contiguos a estos pasarán a formar parte de LOS PERÍMETROS DE ACTUACIÓN LAGOS en todos los términos de la presente ordenanza.

Sin perjuicio de los lagos de nueva creación se definen como lagos dentro de la presente ordenanza:

LAGO JARDÍN
LAGO ARROYO CARRASCO
LAGO LA CALETA
LAGO KENNEDY
LAGO GIANNATTASIO
LAGO CALCAGNO
LAGO FISCAL 1
LAGO FISCAL 2
LAGO HIPICO
LAGO FRIGORÍFICO
LAGO CICSA
LAGUNA GRANDE
LAGUNA CHICA
LAGO CENTRAL CENTRO CÍVICO
LAGO PINAR NORTE

Art. 91.4 Marco legal

La presente ordenanza toma como antecedentes las definiciones en materia de ordenamiento territorial definidas en la legislación vigente en el ámbito de actuación:

a nivel nacional la ley 18,308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Directrices Departamentales de ordenamiento Territorial de Canelones

Plan de Ordenamiento Territorial de la Microregión de la Costa (costaplan)

Art. 91.5 Objetivos generales.

El objetivo de la presente ordenanza es establecer definiciones y lineamientos para la gestión sostenible de los lagos de la Microregión de la Costa, a través de la instrumentación de planes de manejo.

Art. 91.6 Objetivos particulares

Los objetivos particulares contemplados en la presente ordenanza son:

91.6 .1 definir el sistema general de gestión de los lagos

91.6.2. establecer lineamientos para la elaboración de planes de manejo

91.6.3 establecer el sistema de gobernanza a los efectos de llegar a acuerdos con actores públicos y privados en el manejo de lagos

91.6.4 definir el sistema de herramientas para la gestión de lagos

Art. 91.7 Objetivos ambientales

91.7.1 Controlar los aportes externos de nutrientes a través del control de efluentes domiciliarios, del control del uso de fertilizantes y la incorporación de dispositivos que actúen como filtros de los escurrimientos.

91.7.2 Eliminar o controlar la carga interna a través de medidas de aislamiento físico o químico de nutrientes o de su remoción.

91.7.3 Promover la de pérdida de biomasa por lavado a través de la conexión de los lagos a la red de macrodrenaje y/o el bombeo para el mezclado artificial de la columna de agua.

91.7.4 desarrollar humedales y manejo de la comunidad vegetal.

91.7.5 Manejo de los bordes y de modificaciones en las líneas de borde.

91.7.6 Gestionar las floraciones cianobacterianas.

Art. 91.8 Objetivos hidráulicos

- a. incorporación de los lagos como parte del sistema de pluviales de la microregión de la Costa
- b. incorporación de dispositivos hidráulicos necesarios a los efectos de mantener estables los niveles del pelo de agua

Art. 92 definición de Planes de manejo:

Es el documento que permite una gestión sostenible de los lagos entre los diferentes actores involucrados (públicos y/o privados). Define las acciones a realizar sobre los lagos y sus bordes, los usos permitidos, el sistema de gobernanza y el sistema de gestión y seguimiento.

Art. 93 Deberes y derechos de los propietarios de padrones ubicados en los perímetros de lagos

Art. 93.1 Deberes

Toda persona pública o privada, titular de derechos sobre los predios que contengan lagos, así como toda persona pública o privada, titular de derechos sobre predios que contengan borde de lagos quedan sujetos a las disposiciones previstas en la presente ordenanza y de las definiciones de los planes de manejo. Sin perjuicio toda persona física o jurídica queda sujeta al régimen de uso de la presente ordenanza.

Art. 93.2 Derechos

Toda persona pública o privada, tendrán derecho al uso y goce de los mismos dentro de lo definido en la presente ordenanza así como en los planes de manejo correspondientes.

Art. 93.3 Usos y actividades

Los usos permitidos:

Los usos permitidos para todos los lagos son los relacionados con actividades deportivas y recreativas como ser remo o vela.

Quedan prohibidos salvo en instancias particulares con previa autorización de la Intendencia de Canelones y el Municipio correspondiente el nado, la pesca, las actividades con vehículos a motor así como otras no previstas en el presente decreto.

Queda terminantemente prohibido tirar basura, escombros, restos vegetales, efluentes líquidos o cualquier otro elemento contaminante a los lagos.

Art. 94 Planes de manejo

Art. 94.1 Propuesta de elaboración de planes de manejo

la Intendencia de Canelones establecerá las prioridades la elaboración de los planes de manejo teniendo en cuenta la situación de cada uno de los lagos.

Sin perjuicio de lo anterior los propietarios de los predios involucrados podrán iniciar los planes de manejo comunicando a la Intendencia el inicio de dicho proceso.

Art. 94.2 Proceso de elaboración

Los planes de manejo se elaborarán a iniciativa pública o privada.

Para la elaboración de planes de manejo a iniciativa pública la Intendencia podrá disponer de fondos del Fondo de gestión lagos sean estos presupuestales y/o extrapresupuestales así como de convenios con organismos públicos o privados.

Para la elaboración de los planes a iniciativa privada serán financiados a través de fondos privados.

Art. 94.3 Aprobación

En todos los casos los planes de manejo deberán ser aprobados por la Intendencia de Canelones, a través de resolución del Intendente. A tales efectos, se propiciarán instancias de intercambio entre los diferentes actores involucrados en el mismo

Una vez aprobado el plan de manejo:

se iniciarán la implementación de las acciones previstas

se realizará el monitoreo de acuerdo a lo establecido, así como otros controles que se dispongan

Los planes de manejo serán vinculantes a todos los padrones involucrados a estos

Art. 94.4 Contenido de los Planes de Manejo

Los planes de manejo deberán establecer las condiciones de uso y las acciones necesarias para cumplir con los objetivos de conservación, así como los objetivos en urbanos que dispone la presente ordenanza y el propio plan.

Deberán incluir:

- a. delimitación del área del plan de manejo, padrones que incluye
- b. Objetivos específicos de manejo
- c. Diagnóstico de la situación de partida
- d. estudio hidráulico
- e. estudio ambiental
- f. Actores Involucrados
- g. Actores involucrados en el área
- h. batería de acciones a implementar
- i. Usos admitidos del lago
- j. limitaciones y recomendaciones en cuanto a modificaciones de los lagos (rellenos, ampliaciones, etc)
- k. manejo de los bordes
- l. Aplicación de instrumentos definidos en la presente ordenanza
- m. Monitoreo y seguimiento: sistema de indicadores

Art. 95 Procedimiento para la autorización de modificaciones de lagos

Art. 95.1 Definición

Se define como permiso modificación de lagos al acto administrativo de autorización para el relleno, excavaciones, dragado y refulado de lagos así como toda intervención que implique modificaciones en los cuerpos de agua tanto en volumen como en superficie.

Art. 95.2 Alcance

Solo serán admisibles este tipo de operaciones en lagos en predios privados, que cuenten con planes de manejo en curso o aprobados en el marco de una viabilidad urbanística.

Para los lagos de propiedad pública

El objetivo del permiso es asegurar que las obras a realizar no afecten el sistema de drenaje pluvial ni las condiciones ambientales de los lagos, tanto en la situación final como tampoco en las etapas de obra.

Art. 95.3 Información a presentar

Formulario de solicitud

Minuta notarial

Viabilidad urbanística aprobada y vigente

Estudio hidráulico

Estudio ambiental

estudio ambiental lineade base - indicadores según estén previstos en el plan de manejo

otra información relevante que se entienda pertinente en el caso particular.

Art. 95.4 representación técnica

La solicitud debe ser presentada por técnico idoneo ingeniero hidráulico ambiental

Art. 95.5 Etapas

95.5.1 viabilidad urbanística

Todo trámite para la modificación de lagos deberá contar previamente con trámite de viabilidad urbanística aprobado y vigente.

95.5.2 autorización municipal de modificación de lago

Corresponde a la acción de permitir, a través de los estudios y procedimientos correspondientes, la ejecución de obras para la modificación de los lagos ya sea que impliquen rellenos, excavaciones, dragados y refulados u otros, sin perjuicio de otras autorizaciones que correspondan ante otras instituciones públicas.

95.5.3 Seguimiento y monitoreo

una vez iniciadas las obras y a criterio de las oficinas técnicas se pautaran los controles intermedios y finales a los efectos de asegurar los procedimientos pautados. El solicitante deberá presentar los monitoreos realizados. De encontrarse divergencias entre lo aprobado y las tareas que se realizan estas podrán ser objeto de sanciones según lo previsto en la presente ordenanza. Asimismo el solicitante deberá a su costo realizar las acciones que corrijan dichas observaciones

95.5.4 final de obras

una vez terminas las tareas se solicitará inspección final de obras al que determinará la finalización de las obras, y donde se verificará que las obras fueron realizadas conforme a lo aprobado. De encontrarse divergencias entre lo aprobado y la situación final podrá ser objeto de sanciones según lo previsto en la presente ordenanza. El solicitante deberá a su costo realizar las acciones que corrijan dichas observaciones

95.5.5 procedimiento

El trámite será iniciado en la Dirección General de Gestión Territorial, quien realizará el chequeo de la información presentada.

Se deberá verificará la concordancia entre la viabilidad de uso y la modificación del lago propuesta.

Una vez cumplido se remite a estudio y aprobación de las Direcciones Generales de Obras y de Gestión Ambiental y de la Secretaría de Planificación.

La aprobación se realizará a través de resolución del Intendente

El solicitante deberá comunicar a la Intendencia de Canelones del inicio de las obras.

Las Direcciones Generales de Obras y de Gestión Ambiental serán las encargadas de realizar el control así como de hacer el seguimiento y monitoreo de las tareas

Art. 95.5.6 vigencia

La aprobación del permiso tendrá una vigencia de 6 meses a partir de la notificación, pudiendo solicitar extensión de plazo.

Art. 96 Instrumentos de gestión

Art. 96.1 Tasa

Autorícese a la Intendencia de Canelones a la creación de una tasa para los predios ubicados dentro del perímetro de actuación de lagos que podrá corresponder hasta el 2% de la contribución anual de dichos padrones. Esta tasa se podrá aplicar a partir del segundo año de aprobada la presente ordenanza.

Art. 96.2 Fondos de gestión

Autorícese la creación de un fondo de gestión de lagos, con el objeto de la elaboración e implementación de los planes de manejo de los lagos.

Se integrará con:

- fondos presupuestales: hasta el 2% de la contribución inmobiliaria de los padrones incluídos en los perímetros de actuación de lagos.
- con el 5% del monto recaudado por concepto de mayor aprovechamiento recuperado de los padrones ubicados dentro de los perímetros de actuación de lagos.

Complementariamente podrá integrarse con los siguientes recursos:

- otras asignaciones presupuestales
- montos percibidos por concepto de tasas de gestión de lagos
- donaciones
- recursos provenientes de convenios con otras instituciones
- herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y sean destinadas a este Fondo
- recursos provenientes de fondos públicos o de la Cooperación Internacional

La elaboración de los planes de manejo así como todas las tareas previstas en estos podrán ser financiadas con el presente fondo.

Artículo 96.3 Administración

El Fondo de Gestión Lagos cuyos cometidos y funcionamiento se reglamentarán podrá ser administrado por una Comisión que integrada por los distintos niveles de Gobierno

Art. 96.4 Convenios

La Intendencia podrá realizar convenios de co-gestión con otras entidades públicas o privadas a partir de objetivos comunes. Podrá realizar también convenios de cooperación técnica y participación pública y/o privada. 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 instrumento y que fueran convenientes a dichos objetivos.

Art. 96.5 Sistema e Indicadores

Se creará un Sistema de Indicadores que tendrá como objetivo el monitoreo del cumplimiento de los objetivos de generales y particulares del presente decreto así como de los planes de manejo.

Será competencia de la Dirección General de Gestión Ambiental la realización y seguimiento del sistema.

Art. 96.6 Control de Actividades

El control de actividades en las Áreas se realizará según se disponga en cada plan de manejo, bajo los criterios generales de la presente ordenanza.

El Gobierno Departamental ejercerá la policía territorial, en los términos dispuestos en el Artículo 68 la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, aplicando las sanciones que correspondan conforme con el Artículo 71 de la mencionada Ley.

Art. 97 Sistema de Gobernanza

El sistema de Gobernanza permite la gestión público-privada involucrando a diferentes actores en el manejo de los lagos

Art. 97.1 Comisión de seguimiento

Crease la Comisión de Seguimiento de Lagos de Ciudad de la Costa y Paso Carrasco, cuya modalidad de funcionamiento se reglamentará. Dicha comisión tiene carácter de referente en la toma de decisiones para el manejo de los lagos.

Es el órgano de coordinación y asesoramiento en relación en la elaboración e implementación de los planes de manejo.

Al menos estará integrada por las Direcciones Generales de Gestión Ambiental, Obras y Gestión Territorial, por la Secretaría de Planificación, por los Municipios de Ciudad de la Costa y Paso Carrasco, por la Universidad de la República, por vecinos de la zona y propietarios de predios dentro de los perímetros de actuación del lagos.

Art. 97.2 Cometidos de la comisión de seguimiento

definir el sistema de prioridad en la elaboración y ejecución de los planes de manejo

realizar el seguimiento de la implementación de dichos planes

proponer a la Intendencia otras acciones sobre los lagos

promover tareas de educación ambiental y de uso sustentable de los lagos

Art. 97.3 Guardaparques

se promoverá la creación de la figura de guardaparques asociada al cuidado, monitoreo y vigilancia de los lagos.

Art. 97.4 Infracciones y Sanciones

Toda acción contraria a la presente ordenanza así como a los planes de manejo, así como otras disposiciones de la normativa departamental o nacional será pasible de sanción conforme a la siguiente escala de valores:

97.4.1 actividades no permitidas de 5 a 10 UR dependiendo de la gravedad de la infracción

97.4.2 arrojar basura o efluentes (no pluviales) a los lagos, así como otras acciones que contaminen el agua, de 5 a 50 UR dependiendo de la gravedad de la infracción

97.4.3 obras de relleno sin permiso de 10 hasta 50 UR dependiendo de la gravedad de la infracción

97.4.4 otras acciones no previstas, dependiendo de su gravedad serán pasibles de multas hasta 50 UR

Art. 98 Coordinación Interinstitucional

Los instrumentos de OT departamentales contemplarán las disposiciones de la presente ordenanza así como las definiciones determinadas en los planes de manejo.

CAPITULO XIV - AJUSTES NORMATIVOS

Art. 99 Determinaciones no sustanciales.

Declárese como determinaciones no sustanciales (artículo 29 inciso final Ley 18.308 del 18 de junio de 2008):

- los ajustes que requiera el texto o cartografía para su correcta aplicación, incluso los derivados de la dinámica de movilidad de fraccionamientos y fusiones durante el proceso de elaboración del presente instrumento.
- los definidos en planes parciales y sectoriales derivados del presente instrumento
- los sugeridos en el marco del Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental (SDAPA)
- al pasaje de suelo categoría urbana no consolidado a urbana consolidado por incorporación de red de saneamiento, en las situaciones previstas en este Decreto, así como a las excepciones fundadas a las afectaciones de altura y/o densidades para la edificación.

En todos los casos, no deberá implicar desnaturalización de las disposiciones del presente Plan, y deberán ser aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente.

Art. 100 Vigencias

Se mantienen vigentes las autorizaciones otorgadas por la Junta Departamental anteriores al presente Decreto