
PLAN PARCIAL NICOLICH Y RUTA 101 PROYECTO NORMATIVO

CostaPlan

Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Aprobación y declaración de interés departamental, del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101”.

Se dispone la aprobación del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101” contenido en este Decreto, su cartografía de referencia compuesta por los Planos N° 1 al N° 13, así como su fundamentación expuesta en las Memorias de Información, de Ordenación, de Gestión y Seguimiento, de Participación y el Informe Ambiental Estratégico, todo lo cual forma parte del presente.

Declárase de Interés Departamental, las actividades de ordenamiento y planificación del territorio definido dentro del Plan Parcial de Nicolich y Ruta 101, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural de su ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.

Las disposiciones del “Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101” en adelante Plan Nicolich y Ruta 101- regirán para el ámbito dentro de los límites que se definen a continuación

2.1.- Al Sur: Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde el padrón de Ciudad de la Costa 42611 hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite sur del padrón rural 9923; límite sur del padrón rural 9923 hasta la calle Juan XXIII y por ésta hasta el padrón de Nicolich 2295, límite sur del padrón 2295 hasta Ruta 102, calle Torcacitas al sur de Ruta 102 hasta el padrón rural 20455; límite sur de los padrones rurales 20455, 20454, 19017, límite sur de los padrones de Nicolich 787, 786, 772, 771, límite sur de los padrones rurales 17754, 15167 y 15168, límite sur de los padrones de Nicolich 728, 715, 713, 712 y 704, límite oeste de los padrones de Nicolich 704, 705, 688, 689 y 678; límite oeste de los padrones rurales 17750, 17749, 16808, 17757, 17756, 17755, 17753, 17752 y 17751 hasta borde de A° Carrasco.

2.2.- Al Oeste: Borde de A° Carrasco hasta borde de A° Toledo; borde de A° Toledo hasta el límite norte del padrón 7195 de Barros Blancos; 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 límite oeste del padrón 7351; padrón 7351 hasta Camino Lorenzo Ventura; Cno. Lorenzo Ventura hasta Calle J. M. García; Calle J. M. García hasta Calle Soca; Calle Soca hasta el límite norte del padrón 10475; límite norte 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; padrón 7929 hasta Camino Lorenzo Ventura; Camino Lorenzo Ventura hasta límite norte del padrón 7929; límite norte de los padrones 7929, 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 Pablo Neruda (Ex Calle Rabón); Calle Pablo Neruda hasta Calle República; Calle República hasta límite este del padrón 10205; padrones 7777, 7778 y 10159; límite norte del padrón 10158 hasta el límite oeste del padrón 10158; límite oeste del padrón 322; padrón 10445; límite oeste de los padrones 7775 y 308; padrones 5117 y 9193; límite oeste de los padrones 7782, 7783, 11103 y 11104 hasta Calle José Gervasio Artigas.

2.3.- Al Norte: Calle José Gervasio Artigas hasta Camino El Gallo; Camino El Gallo hasta Calle E. Melo; Calle E. 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 de E.M.A.).

2.4 Al Este: Cañada de la Totorá desde el padrón 14203 (predio de E.M.A.) hasta Camino al Paso Escobar; límite Oeste del padrón de Barros Blancos 8018, límite Oeste de los padrones rurales 70328, 70333, 70337, 38334, 56920, 57113; límite Oeste del padrón Sub Urbano 10624 de Barros Blancos hasta Avenida a la Rambla Costanera; Avenida a la Rambla Costanera hasta el límite este de los padrones rurales 59913, 59912, 59911, 59910, 51858, 51859, 51860; límite este del padrón rural 23207; padrón rural 59070; borde de Aº de Escobar desde el padrón rural 59070 hasta Camino Las Higuieritas; Camino Las Higuieritas hasta el padrón 42611 de Ciudad de la Costa.-

Artículo 3.- Contenidos del Plan.

El Plan Parcial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Nicolich y Ruta 101 es el instrumento mediante el cual se ordena en forma detallada, a partir de las determinaciones del Costaplan, las Directrices departamentales de Ordenamiento territorial, así como otras normativas que pudieran corresponder, el territorio definido por el artículo 2do. de este Decreto; define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles que lo componen a través del desarrollo de los diferentes instrumentos de ordenación territorial.

Es esos términos, el Plan Parcial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Nicolich y Ruta 101, expresado en el presente Decreto contiene:

- Las estructuras y los sistemas territoriales

- La zonificación, usos y ocupación del suelo, incluyendo también el subsuelo, en concordancia con las normas existentes, dentro de los límites de competencia Departamental, en función de las calidades ambientales y paisajísticas que se desea privilegiar.
- La regulación del uso y el aprovechamiento del suelo, amanzanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad.
- La definición de políticas de renovación y desarrollo urbano, de preservación y aprovechamiento productivo del suelo urbano y de protección del patrimonio natural.
- La explicitación de los principales instrumentos de gestión urbana y territorial.
- El establecimiento de los programas y proyectos para desarrollo y ejecución del Plan.
- Los principales instrumentos de gestión.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

El Plan Nicolich Ruta 101 define el estatuto jurídico-territorial para el emplazamiento y regulación de los bienes inmuebles y actividades a desarrollarse en los mismos, comprendidas dentro de sus límites de aplicación. Toda actividad con incidencia dentro de dicho ámbito territorial debe coordinarse y estar acorde a las disposiciones del presente Decreto Departamental.

Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del Plan, deberán ajustarse a los términos establecidos en el presente Decreto, en concordancia con las disposiciones previstas en otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial con incidencia en el área.

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

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

El Plan Nicolich y Ruta 101, se enmarca en los procesos establecidos en la ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de

Canelones N° 20 del 7 de junio de 2011, y sus modificativos N° 32 del 21 de noviembre de 2011, y N° 73 del 10 febrero de 2014, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 26 del 18 de agosto de 2011, el Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010 y demás instrumentos. Asimismo se mantendrá concordancia con el Plan Estratégico Canario. Todas las actividades derivadas del presente Instrumento deberán realizarse en forma coordinada con los organismos nacionales que aborden la política territorial, económica y ambiental.

Artículo 6.- Objetivos

6.1.- Son objetivos generales del Plan:

a. Promover las acciones tendientes al bien común para toda la población residente o no, mediante el goce equitativo del ambiente urbano y el rural, del medio natural y el social, propendiendo una mejor e incremental calidad de vida.

b. Promover la valorización de la relación entre áreas urbanas y áreas naturales, reconociendo al espacio urbano y rural natural como modos particulares de uso del suelo, que requieren formas especiales de acondicionamiento, determinando paisajes diferentes que deben ser respetados y valorizados en su uso, imagen y carácter propios.

c. Concebir y operar la necesaria transformación de los entornos urbanos en su territorio, sin perder de vista su continuidad histórica.

d. Establecer responsabilidades a nivel de gestión, a los efectos de viabilizar la aplicación del Plan Parcial, considerándolo tanto un marco de referencia, coordinación y ordenamiento de las actuaciones públicas o privadas, como instrumento para la acción, impulsor del desarrollo económico y social, urbano y territorial.

e. Promover la coordinación operativa entre las diversas Administraciones y Entes Públicos con actividad en el territorio.

6.2.- Son objetivos particulares del Plan:

a. Utilizar racionalmente los recursos naturales.

b. Propender el acceso democrático y equilibrado de toda la población, a los servicios colectivos y equipamientos urbanos (educativos, recreativos, sanitarios, etc.), así como a los niveles de cobertura básicos de infraestructuras (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, vialidad, etc.).

c. Favorecer la organización del tejido social consolidando lazos de vecindad a partir de la definición de áreas de carácter local que permitan establecer una normativa adecuada a las diversas escalas; que promueva la calificación de esas áreas a través de actividades y equipamientos, de modo que se intensifique por parte de los vecinos el uso del espacio.

e. Garantizar la accesibilidad al sistema de espacios abiertos de uso público, a todos los habitantes.

f. Consolidar el asentamiento de la población residente y alentar el afincamiento de nueva población al interior del área urbana.

g. Proteger y valorizar las áreas de suelo rural natural y su paisaje natural asociado, así como los espacios urbanos y edificaciones que por su carácter y calidad lo ameriten, contribuyendo a generar ámbitos que incentiven el uso productivo y comunitario y el sentido de identidad y pertenencia a los mismos.

h. Estructurar y caracterizar el sistema de espacios abiertos urbanos de uso público.

Artículo 7.- Interpretación.

Los contenidos mandatorios del Plan se expresan en el texto del presente Decreto. Los Planos que componen el Anexo se consideran parte del mismo, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto del Decreto. En caso de duda o contradicción, la referencia explícita en las Láminas prima sobre los textos.

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

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente Decreto se regirán por las definiciones del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010 y las Ordenanzas correspondientes.

La Interpretación auténtica del presente Plan será realizada por la Junta Departamental de Canelones, no obstante lo cual, las cuestiones técnicas que se susciten serán resueltas por la Intendencia Departamental previo dictamen de la Oficina Técnica del Costaplan.

Capítulo II

Modelo Territorial

Artículo 8.- Estructuras y Sistemas Territoriales determinantes del Modelo Territorial

A los efectos del presente Plan, se identifican como tales a los siguientes:

- 8.1.- Sistema Hídrico-Ambiental
- 8.2.- Sistema de Accesibilidad y Conectividad
- 8.3.- Sistema Productivo: Industrial Logístico y de Servicios
- 8.4.- Sistema de Espacios Públicos.
- 8.5.- Sistema de Centralidades.

Artículo 9.- Sistema Hidrico-Ambiental

Se establece que la red hídrica, los cursos de agua y humedales que pertenecen a las cuencas de los arroyos Carrasco y Pando y sus efluentes, y que conforman una red de cañadas y bañados, son parte de una malla de corredores ecosistémicos que vinculan todo el territorio, comportándose como un sistema denominado a estos efectos como sistema hídrico-ambiental.

Se define la **cuenca** como unidad geográfica de referencia, que permite abordar el territorio de manera integral, el cual constituye un soporte unitario para afectaciones crecientes en el ámbito del Plan atendiendo a procesos que registran alteraciones, tales como el sistema de drenaje de pluviales.

En relación al **Drenaje Pluvial**, se establecen los siguientes criterios de diseño a los efectos de lograr la amortiguación del escurrimiento pluvial en forma adecuada:

- a. se evitará generar más alteraciones del sistema público de soporte actual, considerando la situación actual como situación de base.
- b. se preservará el funcionamiento integral y la dinámica de la cuenca.

Artículo 10.- Sistema de Accesibilidad y Conectividad

10.1.- Jerarquización vial:

La red vial, se clasifica según su jerarquía en base a la función que desempeñan y de acuerdo a los siguientes criterios:

- funciones generales actuales y previstas de las vías de circulación
- continuidad y conectividad internacional, nacional, departamental y local
- usos del suelo asociados
- trazado, sección y capacidad de las vías
- funciones y percepción de escala local.

El sistema se jerarquiza de la siguiente manera:

- Conectores: estructura vial de escala nacional y metropolitana (rutas IB,101,102)

- **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 ciclovía
- **Calles Internas:** calles de menor jerarquía, destinadas al tránsito local, vecinal y de bajo volumen vehicular.
- **Calles para transporte de cargas:** calles destinadas para soportar el transporte de cargas producido por las actividades productivas y de servicios.
- **Calles de servicio:** calles paralelas sobre el borde de las Rutas. En los casos que la calle de servicio se encuentre incompleta, y que por razones de funcionamiento de la circulación vehicular se necesite la realización de las calles de servicio, la intendencia de Canelones podrá solicitar la realización de las mismas.

Conectores

Ruta 101

Ruta 102

Ruta Interbalnearia

Ruta 8

Calles principales

A la rambla Costanera

camino a escobar

camino los Aromos

camino Lorenzo Ventura

19 de junio

República

Calles Intermedias:

Municipio de Nicolich

Rivera

Luis Morquio

J.M. Morelos

F.Otorgues

F.D Roosevelt

J. de Ibarbourou

Omar Paita

U. Chávez Sosa

F.A Rodriguez

Garcia Lagos

M. Moreira

L. A. Caviglia

Quintin Bentancour hasta Peroba

Peroba hasta Torcacitas

Torcacitas hasta R102

Juan XXIII hasta R101

Los Abetos

Los Paraisos hasta Felipe Díaz Ocampo

Felipe Díaz Ocampo desde los Paraísos hasta Juan Carlos Mool

José Raso desde Juan Carlos Mool hasta Victoria de Carrasco

Capitan Juan Antonio Artigas

Club Martin Cespedes

Alitalia

Panam

Braniff

Iberia

Municipio Barros Blancos

Pablo Neruda

3 Banderas

20 de setiembre

28 de febrero

Los Paraisos

Calles para el transporte de Cargas

Municipio de Nicolich

Camino Las Cañas

Camino de los Portugueses

Camino Los Aromos en su tramo perpendicular a la Ruta 101

Municipio de Barros Blancos

Camino al Paso Escobar desde la Ruta 101 hasta el limite oeste del padrón n°8765 de Barros Blancos
Camino El Gallo

10.2.- Calles de nueva creación (Plano N° 11)

Calles intermedias de nueva creación del Municipio de Nicolich

José Raso desde Victoria de Carrasco hasta Félix Antonio Rodríguez
Continuación de Martín Moreira desde la Ruta 102 hasta José Raso

Calles internas de nueva creación del Municipio de Nicolich

Calle sin nombre N° 1 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia

Calle sin nombre N° 2 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia

Calle sin nombre N° 3 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia

Calle sin nombre N° 4 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia

Calle sin nombre N° 5 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia

Calle sin nombre N° 6 desde Rivera hasta calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia.

Julio Casal desde Victoria de Carrasco hasta Félix Antonio Rodríguez

Continuación de calle Cina Cina desde Pitanga hasta Luis Alberto Cabiglia

Continuación de calle Pochintesta desde calle sin nombre N° 7 hasta Los Abetos

Continuación de calle Jacarandá desde Carlos Zanelli hasta las Torcacitas

Continuación de calle sin nombre N° 7 desde Pochintesta hasta Peroba

Calle sin nombre N° 8 desde Felipe Díaz Ocampo hasta Santa Rita

Calles para el transporte de Cargas de nueva creación del Municipio de Nicolich

Calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia desde F. D Roosevelt hasta Fernando Otorgués

Camino las Higueritas desde Calle auxiliar de la Ruta Interbalnearia hasta Ruta 101

Se completarán las calles auxiliares de las Rutas 101 y 102

10.3.- Sistema de transporte:

Se ampliará del sistema de transporte establecido en el Decreto N° 6 del 27/10/2010, incorporando una terminal de transferencia en la intersección de

las Rutas 101 y 102 y otra en Villa Aeroparque, y coordinando la generación de líneas de transporte que permitan una mejor accesibilidad a los servicios urbanos de Ciudad de la Costa, en especial el Centro de Salud, el centro Cívico, y la centralidad deportiva de Montes de Solymar.

Artículo 11.- Sistema Productivo: Industrial Logístico y de Servicios

Se promoverá la localización ordenada de nuevos emprendimientos, calificando paisajísticamente al entorno y optimizando el uso de las infraestructuras, cuidando las interfaces con áreas pobladas y entornos residenciales, minimizando las afectaciones a los mismos y los riesgos tecnológicos.

Artículo 12.- Sistema de Espacios Libres

12.1 Se desarrollará un sistema de espacios libres, estructurante del territorio, conjugando las acciones en el medio físico, con la educación, sensibilización, apropiación pública y gestión. Se diseñarán y equiparán espacios públicos de borde como nueva “fachada” o frente público de los tejidos residenciales y los espacios públicos de carácter local y barrial.

12.2.- Son componentes del sistema de espacios libres:

a.plazas.

Se definen como los espacios libres destinados al uso público. Su equipamiento y gestión se efectuará a través de los programas y proyectos correspondientes.

b. sistema hídrico ambiental.

Los órganos departamentales competentes implementarán las medidas necesarias tendientes a preservar el relevante valor ambiental del Sistema de Bañados del Arroyo Toledo, sus respectivos cursos de agua y sus cuencas hídricas.

El sistema de bañados del Arroyo Toledo se define en el presente Plan como “Pieza N° 15, suelo Rural natural”.

c. áreas de paisaje rural.

Se declaran de valor paisajístico las áreas rurales de Nicolich. En consecuencia la Intendencia de Canelones podrá intervenir en la autorización de toda actividad que represente una alteración significativa del paisaje rural, sin perjuicio de lo establecido para suelos categoría rural productiva y rural natural en la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible.

d. arbolado y vías parquizadas

Integran el sistema de espacios libres, las especies del ornato público de calles, paseos lineales y plazas. Se declara de interés, el desarrollo del sistema de espacios libres; implantando, recuperando y manteniendo especies del

ornato publico que incluyan arbolado de calles, arbustos, flores y césped, en calles paseos lineales y plazas.

Se planificará integralmente el arbolado de calles y plazas, seleccionando las especies adecuadas, en coordinación con la Dirección General de Gestión ambiental.

Artículo 13.- Sistema de Centralidades

Se clasifican según su escala en:

a. Centralidad de rango zonal

- **C1:** Es la centralidad que se ubica en torno al actual Centro Cívico de Nicolich y que reúne equipamientos y servicios culturales y educativos, servicios comerciales y de abastecimiento cotidiano

- **C2:** Centralidad Deportivo - educativa R102. Se conforma con los siguientes equipamientos:

- Cancha polifuncional techada
- Centro de estudios técnicos
- Circuito aeróbico
- Escuela de tiempo completo
- Seccional policial N° 28

b. Centralidades de rango barrial

Son las centralidades que se conforman a partir de equipamientos públicos. Las centralidades barriales del Municipio de Nicolich son las siguientes:

- **C3:** Centralidad deportivo – educativa: Se conforma con los siguientes equipamientos:

- Cancha de Baby futbol “Los Aromos”
- Escuela N° 155

- **C4:** Centro de barrio Nicolich: funciona como un condensador de las actividades sociales de la zona.

- **C5:** Centralidad Aeroparque se concreta mejorando las instalaciones educativas existentes en la zona.

Capítulo III

Categorización de suelo

Artículo 14. Suelo categoría urbana.

Conforme con el Artículo 32 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, se considera como suelo categoría urbana, las áreas de territorio fraccionado y dotado con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que se pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización, dentro de los límites físicos que se establecen en el presente Decreto.

Todas las áreas urbanas del presente Plan, integran la Subcategoría de **Suelo Urbano No Consolidado**, entendiéndose por tal a 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.

Según se expresa gráficamente en el PLANO 4 – Categorías de Suelo, ellas son:

A) Municipio de Nicolich:

El Suelo Urbano queda delimitado al **Sur** por la Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde el padrón 1698 de Ciudad de la Costa hasta la Ruta 101; Ruta 101 hasta la Calle Heber Nieto (Ex Calle Juan Santamaría); límite norte del padrón rural 9923; Calle Juan XXIII hasta Ruta 102; Calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; Calle Peroba (Ex Calle Los Pinos) hasta Calle Tomás Berreta.

El Suelo Urbano queda delimitado al **Oeste** por la Calle Tomás Berreta hasta Ruta 102; límite oeste de los padrones 1564, 1566 y 1567.

El Suelo Urbano queda delimitado al **Norte** por el límite sur de los padrones rurales 20413, 54066, 54078, 54090, 54095, 53711, 70413, 70414, 53714, 53704, 53709, 54234, 56548, 53480, Ruta 101 hasta Calle Miguel Hidalgo; Calle Miguel Hidalgo hasta Calle Ipiranga (Ex Calle Pedro Murillo); Calle Ipiranga hasta Calle Doctor Luis Morquio; Calle Dr. Luis Morquio hasta Calle Fernando Otorgués.

El Suelo Urbano queda delimitado al **Este** por la Calle Fernando Otorgués hasta Calle Gral. Fructuoso Rivera; Calle Gral. Fructuoso Rivera hasta Calle Omar Paita (Ex Calle Gral. J.G.Artigas); límite oeste del padrón 41090 de Ciudad de la Costa hasta su encuentro con Ruta Interbalnearia.

B) Aeroparque:

El Suelo Urbano queda delimitado al **Sur** por el límite norte del padrón rural 23207 desde el límite oeste del padrón rural 51860, límite norte de los padrones rurales 25545, 25543, 57363 y 57362.

El Suelo Urbano queda delimitado al **Oeste** por la Ruta 101 desde el límite norte del padrón rural 57362 hasta la Calle Constelación.

El Suelo Urbano queda delimitado al **Norte** por la Calle Constelación desde Ruta 101 hasta el límite este de los padrones 7935, 7934, 7933, 7932, 7931, 7930, 9229, 9228, 9227, 9226, 9223; Avenida A la Rambla Costanera desde padrón 6113 hasta Calle Iberia.

El Suelo Urbano queda delimitado al **Este** por la Calle Iberia desde Avda. A la Rambla Costanera hasta Calle Circular Pluna; Calle Circular Pluna; Calle Canadian Pacific hasta su encuentro con el padrón rural 23207.

C) Barros Blancos:

El Suelo Urbano queda delimitado por los padrones 7351, 10474, 10475, 10476, 10477, 0, 5532, 0, 0; 10416, 10417; 7777, 7778, 10159; 322, 10445, 7775, 7776, 308, 5117, 9193; 11103, 11104, 11105, 11106, 11107 y 9162.

D) Urbanizaciones norte:

El Suelo Urbano queda delimitado por al **Sur** por el límite norte del padrón 9174; el Suelo Urbano queda delimitado al **Oeste** por el límite este del padrón 9164; el Suelo Urbano queda delimitado al **Norte** por el límite sur del padrón 9170; el Suelo Urbano queda delimitado al **Este** por Ruta 101.

El Suelo Urbano queda delimitado por al **Sur** por la Calle República desde la Ruta 101 hasta Camino El Gallo; el Suelo Urbano queda delimitado al **Oeste** por Camino El Gallo desde Calle República hasta el límite sur del padrón 10149; el Suelo Urbano queda delimitado al **Norte** por el límite sur del padrón 10149, Calle F. Core hasta el límite sur del padrón 9082; límite sur del padrón 9082 y límite oeste del padrón 9172; el Suelo Urbano queda delimitado al **Este** por Ruta 101 desde el límite oeste del padrón 9172 hasta el límite este del padrón 9175, límite este y norte del padrón 9175 y límites norte y este del padrón 9176.

Artículo 15.- Suelo categoría Suburbana.

Conforme con el Artículo 33 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, comprende 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.

Según se expresa gráficamente en el PLANO 4 – Categorías de Suelo, el Suelo Categoría Suburbana queda delimitado por Cno. Las Higuieritas desde el límite norte del padrón 44843 de Ciudad de la Costa hasta Ruta Interbalnearia, Ruta Interbalnearia hasta el límite oeste del padrón 41090 de Ciudad de la Costa, límite oeste del padrón 35184 de Ciudad de la Costa, Calle

Heber Nieto (Ex Gral. Fructuoso Rivera) hasta Calle Fernando Otorgués y límite norte de los padrones 44844 y 44843 de Ciudad de la Costa; padrón rural 9923 y 2319 de Nicolich; padrón 10702 de Barros Blancos; Calle Los Aromos desde Ruta 101 hasta el límite norte del padrón 7481, límite norte del padrón 7481, límite este del padrón 7792, límite norte de los padrones 7792, 9233, 9474, 7471, 8008 hasta el límite oeste de los padrones 8011, 8010 hasta el límite sur del padrón 8760, límite oeste de los padrones 8760 y 8765 hasta el límite sur del padrón 7929, padrón 7929, límite norte de los padrones 8765, 8766, 10948, 8768, 10442 y 8398, límite oeste de los padrones 9160 y 11118 hasta la Calle 23 de Setiembre, Calle 23 de Setiembre hasta el padrón 7787, padrón 10623, límites sur y este del padrón 10417, Calle 3 Banderas desde el padrón 10417 hasta el padrón 9463, padrón 10158, límite oeste de los padrones 9464, 7779, 9454, 7781, 7780, 7782 y 7783, límite norte de los padrones 7783 y 9161, Calle F. Core desde el padrón 9161 hasta la Calle E. Melo, Calle E. Melo hasta el límite norte del padrón 9194, Ruta 101 hasta el límite sur del padrón 9170, límite sur del padrón 9170 hasta el límite este del padrón 9164, límite este del padrón 9164, límite norte del padrón 9174 y Ruta 101 hasta Calle Los Aromos.

Los padrones 2313, 11123, 46779, 46778, 46791, 11089, 11120, 11096, 11111, 11095, 11122 y 11110.

Artículo 16.- Suelo categoría suburbana condicionado.

Comprende las áreas de suelo que se señalan como tales en el PLANO 4 Categorías de Suelo, las cuales admiten usos propios del suelo suburbano, pero que su transformación efectiva queda sujeta al retorno de las valorizaciones de acuerdo con lo establecido por el Artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008.

Artículo 17.- Suelo categoría suburbana condicionado

De acuerdo con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 20 del 7 de junio de 2011 y sus modificativos N° 32 del 21 de noviembre de 2011 y N° 73 del 10 febrero de 2014, es Suelo Categoría Suburbana, el sector de territorio delimitado por el límite sur de los padrones rurales 59739 y 38316; Calle Fernando Otorgués hasta Calle Dr. Luis Morquio; Calle Dr. Luis Morquio hasta Calle Ipiranga (Ex Miguel Hidalgo); Calle Miguel Hidalgo; Ruta 101 hasta el límite sur del padrón rural 53480; límite sur de los padrones rurales 53480 y 56548; límite oeste de los padrones rurales 56548, 70426, 53707, 57451, 56254, 53720, 53726, 53723, 70689, 59373, 70834, 70662, 59143, 55058, 57597, 57598 y 57734; todos estos en una faja de hasta un máximo de 500 metros desde la línea de propiedad sobre la Ruta 101. Calle Los Aromos hasta R101; R101 hasta el límite norte del padrón rural

57362; límite norte de los padrones rurales 57362, 57363, 25543, 25545, 23207 y 59070. Aº de Escobar hasta Camino Las Higuieritas; Camino Las Higuieritas hasta el límite sur del padrón rural 59739.

Asimismo es suelo Categoría Suburbana, aquel delimitado por Ruta 101 desde el límite sur del padrón 7997 de Barros Blancos hasta camino de los Horneros. Camino de los Horneros hasta el límite sur del padrón rural 13890. Límite sur de los padrones rurales 14181, 70466, 70465, hasta camino F. Core; Camino F.Core hasta el límite sur de los padrones rurales 14189 y 6855; Camino Al Paso Escobar hasta el límite este de los padrones 8369, 8357, 8358, 8359, 8360, 8361, 8362, 8363, 8364, 8365, 8366, 8367, 8368 de Barros Blancos; límite sur de los padrones 8368, 8345 y 8344 de Barros Blancos; límite este de los padrones 8322, 8323, 8324 y 8325 de Barros Blancos; límite sur del padrón 8325 hasta el límite este de los padrones 8000, 8001 y 7996 de Barros Blancos; límite sur del padrón de Barros Blancos 7996 hasta Ruta 101. Desde el límite sur de los padrones rurales 14213, 14212, límite este de los padrones 14212, 70370 y 70369. Límite norte del padrón 70369, Ruta 101 hasta límite sur del padrón 14213.-

Dentro de esta categoría, quedan excluidos los padrones 2313, 11123, 46779, 46778, 46791, 11089, 11120, 11096, 11111, 11095, 11122 y 11110 por estar éstos incluidos en el artículo 15.

Artículo 18. Suelo categoría Rural.

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

El suelo rural queda excluido de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial o industrial, de logística o servicios, a excepción de aquellos que pueden ampararse al Artículo 39 de la Ley 18.308.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productivo, 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.

Artículo 19.- Subcategorías de suelo rural.

19.1. Suelo Rural Natural.

Refiere a espacios territoriales protegidos con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.

Conforme se expresa gráficamente en el PLANO 4 - Categorías de Suelo, el Suelo Rural Natural queda delimitado por el límite este de los padrones rurales 28098, 28099, 28100, 19018, 11843, 12469, 12467, y 20455; límite sur de los padrones rurales 20455, 20454 y 19017; límite sur de los padrones de Nicolich 787, 786, 772 y 771; límite sur de los padrones rurales 17754, 15167 y 15168, límite sur de los padrones de Nicolich 728, 715, 713, 712 y 704; límite oeste de los padrones de Nicolich 704, 705, 688, 689 y 678; límite oeste de los padrones rurales 17750, 17749, 16808, 17757, 17756, 17755, 17753, 17752 y 17751 hasta borde de Aº Carrasco; borde de Aº Carrasco hasta borde de Aº Toledo; borde de Aº Toledo hasta el límite norte del padrón rural 23470; límite este del padrón rural 23470; Camino Al Paso Hondo hasta el límite oeste del padrón rural 54854; límite este del padrón rural 15353; Camino Al Paso Hondo hasta el límite este de los padrones rurales 54057, 54058, 54063, 54064, 54065 y 54066; límite sur de los padrones rurales 54066 y 20413 hasta el límite oeste del padrón 1567 de Nicolich; límite oeste de los padrones 1567, 1566 y 1564; Calle Quintín Bentancour (Ex Tomás Berreta) hasta el límite sur del padrón 1935; límite norte de los padrones 509, 510 y 511 de Nicolich; límite norte de los padrones rurales 19019, 19198, 19266, 19263, 11558, 28093, 28094, 28096, 28097 y 28098.-

19.2.- Suelo Rural Productivo.

Refiere a espacios territoriales destinados a fines agropecuarios y forestales que se encuentren en producción, y en los cuales se pretenda mantener y consolidar estos usos.

El Suelo Rural Productivo, queda delimitado por el perímetro de actuación territorial que se define en el Artículo 2 del presente Decreto, con exclusión de las áreas definidas en los Artículos precedentes como Suelo Urbano, Suelo Suburbano y Suelo Rural Natural.

Capítulo IV Piezas Territoriales

Artículo 20.- Descripción.-

El presente Plan designa como Piezas Territoriales, aquellos espacios territoriales expresados gráficamente en el Plano 3 - PIEZAS, que por sus características particulares, requieren una reglamentación detallada de sus aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 21.- Pieza 01.- NICOLICH, EMPALME NICOLICH.

La Pieza 01 corresponde al área urbana de Nicolich y Empalme que se delimita de la siguiente manera:

Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde el límite oeste del padrón 41090 de Ciudad de la Costa hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta la Calle Heber Nieto (Ex Calle Juan Santamaría); límite norte del padrón rural 9923 hasta Calle Juan XXIII y por ésta hasta Ruta 102; Calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; Calle Peroba (Ex Calle Los Pinos) hasta Calle Tomás Berreta; Calle Tomás Berreta hasta Ruta 102; límite oeste de los padrones 1564, 1566 y 1567 de Nicolich; límite sur de los padrones rurales 20413, 54066, 54078, 54090, 54095, 53711, 70413, 70414, 53714, 53704, 53709, 54234, 56548, 53480; Ruta 101 hasta Calle Miguel Hidalgo; Calle Miguel Hidalgo hasta Calle Ipiranga (Ex Calle Pedro Murillo); Calle Ipiranga hasta Calle Doctor Luis Morquio; Calle Dr. Luis Morquio hasta Calle Fernando Otorgués; Calle Fernando Otorgués hasta Calle Gral. Fructuoso Rivera; Calle Gral. Fructuoso Rivera hasta Calle Omar Paita (Ex Calle Gral. J.G.Artigas); límite oeste del padrón 41090 de Ciudad de la Costa y por éste hasta Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni.

Dentro de esta Pieza se identifican las siguientes zonas:

A) Zona I: La zona de Nicolich se identifica como la suma de tejidos de carácter predominante residencial en convivencia con predios en los que se desarrollan actividades industriales, logísticas y predios vacantes, con dinámica propia de centro poblado atravesado por una Ruta Nacional.

Se propone en Nicolich densificar en forma moderada y optimizar el uso de la trama existente apuntando a la actividad habitacional, así como promover actividades empresariales, de negocios y servicios vinculadas al conector Ruta 102.

Esta Pieza concentra varios Proyectos de detalle que apuntan a brindar soporte e intensidad estructurante de uso a la misma:

PR03: Conexión 101 y 102

PR04: Proyecto bypass Empalme

PR05: Colonia Nicolich

PR06: Borde fachada urbana Nicolich

La ZONA I se delimita por límite norte del padrón rural 9923 hasta Calle Juan XXIII y por ésta hasta Ruta 102; Calle Torcacitas al sur de la Ruta 102; Calle Peroba (Ex Calle Los Pinos) hasta Calle Tomás Berreta; Calle Tomás Berreta hasta Ruta 102; límite oeste de los padrones 1564, 1566 y 1567 de Nicolich; límite sur de los padrones rurales 20413, 54066, 54078, 54090, 54095, 53711,

70413, 70414, 53714, 53704, 53709, 54234, 56548, 53480; Ruta 101, excluyendo los padrones que integran la zona II en el artículo 21 literal B.

B) Zona II: Corresponde al área urbana de Nicolich afectada por el Aeropuerto

Dado que un sector de esta zona se encuentra afectado por el cono de aproximación del Aeropuerto Internacional de Carrasco, se establece para ese sector una normativa especial que controle la densidad y la altura máxima, a los efectos de mantener un margen de seguridad.

La zona con esta afectación es la conformada por los siguientes padrones 2295, 1366, 1891, 1351, 1352, 1350, 1349, 1348, 1347, 1346, 1345, 1344, 1343, 1342, 1341, 1340, 1339, 1338, 1337, 1336, 1335; 1312, 1311, 1310, 1309, 1308, 1307, 1306, 1305, 1304, 1303, 1302, 1301, 1300, 1299, 1298, 1297, 1296, 1297, 1296, 1295, 1294, 1293, 1268, 1267, 1266, 1265, 1264, 1263, 1262, 1261, 1260; 1258, 1259, 1393, 1394, 1395, 1396; 1365, 1364, 1363, 1362, 2276, 1397, 1398, 1399, 1400; 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1369, 1368, 1367, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361; 1915; 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431; 1385, 1449, 1450, 1451, 1908, 1452, 1453, 1454, 1388, 1387, 1386, 1404; 1389, 1390, 1391, 1392, 1462, 1461, 1460, 1459, 1458, 1457, 1456, 1455, 1708, 1707, 1706, 1702, 1701; 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448.-

C) Zona III: Corresponde a la zona conocida como Empalme. Se reconoce como un sector de tejido residencial delimitado por situaciones de borde como: Rutas y áreas industriales y logísticas, área rural productiva y suelo vacante.

Coincide con la Zona Hiper Regulada, definida en el Artículo 10.1 del Decreto Nº 6 DEL 27/10/2010

Artículo 22.- Pieza 02.- VILLA AEROPARQUE

En el área correspondiente a esta Pieza se promueve la preservación de su morfología y su vinculación con la centralidad Empalme Nicolich mediante el Proyecto Bvar. Paralelo a Ruta 101.

Se encuentra delimitada por el límite norte del padrón rural 23207 desde el límite oeste del padrón rural 51860 hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta Calle Clipper; Calle Clipper hasta el límite este de los padrones 7935, 7934, 7933, 7932, 7931, 7930, 9229, 9228, 9227, 9226, 9223; Avenida A la Rambla Costanera desde padrón 6113 hasta Calle Iberia; Calle Iberia hasta Calle Circular Pluna; Calle Circular Pluna y Calle Canadian Pacific hasta su encuentro con el padrón rural 23207.

Artículo 23.- Pieza 03.- URBANIZACIONES NORTE

Se reconoce su destino residencial con vivienda de densidad baja y gran presencia verde. Se propone consolidar y brindar soporte a la actividad residencial y servicios complementarios a la vivienda.

Delimitada por Ruta 101 desde el límite norte del padrón 9174 hasta el límite sur del padrón 9170; límite sur del padrón 9170; límite este de los padrones 9166 y 9164 hasta el padrón 9174.

Desde Calle República hasta Camino El Gallo; Camino El Gallo hasta el límite sur del padrón 10149; límite sur del padrón 10149 hasta Calle F. Core; Calle F. Core hasta el límite sur del padrón 9082; límite sur del padrón 9082 hasta el límite oeste del padrón 9172; límite oeste del padrón 9172; Ruta 101 hasta el límite este del padrón 9175; límite este del padrón 9175; límites norte de los padrones 9175 y 9176 y Calle F. Core hasta Ruta 101.

Artículo 24.- Pieza 04.- PLATAFORMA PRODUCTIVA 01.

Sector orientado a la consolidación de emprendimientos con fines logísticos e industriales vinculados al conector vial Ruta 101.

Se propone regular el proceso de consolidación de las actividades industriales y logísticas de manera ordenada y controlada, previendo su diseño a modo de plataforma productiva para los nuevos emprendimientos y para incorporar de manera regulada los existentes.

Esta Pieza queda delimitada por el límite norte de los padrones 44843 y 44844 de Ciudad de la Costa; Calle Fernando Otorgués hasta Calle Dr. Luis Morquio; Calle Dr. Luis Morquio hasta Calle Ipiranga (Ex Miguel Hidalgo); Calle Miguel Hidalgo; Ruta 101 hasta el límite sur del padrón rural 53480; límite sur de los padrones rurales 53480 y 56548; límite oeste de los padrones rurales 56548, 70426, 53707, 57451, 56254, 53720, 53726, 53723, 70689, 59373, 70834, 70662, 59143, 55058, 57597, 57598 y 57734; Calle Los Aromos hasta el límite norte del padrón 7481 de Barros Blancos; límite norte del padrón 7481 hasta el padrón 7792; límites oeste y norte del padrón 7792; límite norte de los padrones 9233, 9474, 7471 y 8008; límite oeste de los padrones 8011 y 8010 hasta el padrón 8760; padrón 8760; Camino Al Paso Escobar hasta el límite oeste del padrón 10512; padrón 8398; límite este del padrón 10957 y 10958 hasta el padrón 8313; límite norte del padrón 8313; Ruta 101 hasta el límite norte del padrón 10481; límite este de los padrones 10481, 10480, 8322, 8323, 8324 y 8325 hasta el padrón 8399; límites norte y oeste del padrón 8399 hasta el límite sur del padrón 7996 y por éste hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite norte del padrón rural 57362; límite norte de los padrones rurales 57362, 57363, 25543, 25545 y 23207; límite sur del padrón rural 59071; límite norte del padrón rural 59070; límite este del padrón rural 59070 hasta Arroyo de Escobar y por éste hasta Camino Las Higuieritas; Camino Las Higuieritas hasta el límite norte del padrón 44843 de Ciudad de la Costa. Camino Al Paso Escobar desde Cañada La Titora hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite sur del padrón 9160 de Barros Blancos; límite sur del padrón 9160; límite este de los padrones 9160 y 11118 hasta el padrón 10216; padrón 10216; padrón 7785; límite este de los padrones 9463, 9464, 7779 y 9454; límite norte del padrón 9454; Camino El Gallo hasta el límite norte del padrón 9161; límite norte del padrón 9161 hasta Calle F. Core; Calle F. Core hasta Calle E. Melo; Calle E. Melo hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite norte del padrón rural 70369; padrones rurales 70369 y 70370; límite este del padrón rural 14212 hasta su encuentro con Cañada Menezes y por ésta hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite este del padrón rural 14075; límite este del padrón rural 13890 hasta su encuentro con Cañada de la Titora; Cañada de la Titora hasta hasta Camino Al Paso Escobar. Padrón 2319 de Barros Blancos. Padrón rural 9923.-

Artículo 25.- Pieza 05.- PLATAFORMA PRODUCTIVA INTERBALNEARIA (LOGISTICA Y COMERCIAL RUTA IB).

Delimitada por Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni desde Camino Las Higuieritas hasta el límite oeste del padrón 41090 de Ciudad de la Costa y por éste hasta la Calle Omar Paita (Ex Gral. José Artigas); Calle Omar Paita

hasta Calle Heber Nieto (Ex Gral. Fructuoso Rivera); Calle Heber Nieto hasta la Calle Fernando Otorgués; Calle Fernando Otorgués hasta el límite norte del padrón 44844 de Ciudad de la Costa y por éste hasta Camino Las Higuieritas; Camino Las Higuieritas hasta Ruta Interbalnearia Gral. Líber Seregni.

Artículo 26.- Pieza 06.- SUBURBANO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS.

Enclave suburbano con predominio de actividades logísticas, de servicios y similares. Se propicia la inserción de actividades económicas con volúmenes edificados de mediano porte.

Delimitada por Camino Al Paso Escobar desde Ruta 101 hasta el límite oeste del padrón rural 56456; límite oeste de los padrones rurales 56456 y 56435; límite norte del padrón 8371; límite este de los padrones 10480 y 10481; límite norte del padrón 10481; Ruta 101 hasta el límite norte del padrón 8313 y por éste hasta el límite este del padrón 10958 y desde allí hasta Camino Al Paso Escobar; Camino Al Paso Escobar hasta el límite oeste del padrón 10206; límite oeste del padrón 10206 y límite norte de los padrones 10206, 10207 y 10208; límite este del padrón 8398 hasta el límite sur del padrón 9160 y desde allí hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta Camino Al Paso Escobar.

Quedan excluidos de esta pieza los padrones 8379, 9195, 9196, 9197, 9198, 9199 y 9200 de Barros Blancos, por pertenecer a la Pieza 7.

Artículo 27.- Pieza 07.- SUBURBANO RESIDENCIAL.

Se reconoce como un área con vivienda de densidad baja y gran presencia verde. Se propone mantener la baja densidad con uso residencial y servicios complementarios a la vivienda.

Delimitada por el límite norte del padrón rural 56044; límite norte del padrón 11086 de Barros Blancos; límite este del padrón 10216 y 7785 hasta el límite sur del padrón 9463; límite sur del padrón 9463; límite sur del padrón 8821 y desde allí hasta Calle F. Core; Calle F. Core hasta el límite norte del padrón rural 56044.

Se incluyen en esta Pieza los padrones 8379, 9195, 9196, 9197, 9198, 9199 y 9200 de Barros Blancos

Artículo 28.- Piezas 08, 09, 10.- SUBURBANO BARROS BLANCOS.

Se trata de un área de interfase entre zonas residenciales residencial y zonas pertenecientes a la plataforma productiva.

Se propicia para su área la inserción de actividades económicas con volúmenes edificados de mediano porte, compatibles con el uso residencial próximo a estas zonas.

Pieza 08:

Delimitada por el límite este del padrón 10213 de Barros Blancos hasta el límite oeste del padrón 7787 y por éste hasta su encuentro con el padrón 10623; padrón 10623; límite norte de los padrones 9482, 7788, 7787 y 7790 hasta el padrón 10213.

Padrones 10158, 7780, 7781, 7782 y 7783.

Pieza 09:

Delimitada por Camino Al Paso Escobar desde el límite este del padrón 10442 hasta el límite oeste del padrón 8765 y desde allí hasta el límite sur del padrón 7929; padrón 7929 y límite norte de los padrones 8765, 8766, 10948, 8768 y 10442; límite este del padrón 10442 y desde allí hasta Camino Al Paso Escobar.

Pieza 10:

Delimitada por el límite sur de los padrones 7216 y 7219 de Barros Blancos hasta Calle Los Aromos; Calle Los Aromos hasta el límite oeste de los padrones 10577, 7213 y 11064 hasta el límite sur del padrón 363; límite sur de los padrones 363, 364, 365, 366, 367, 368 y 369 y desde allí hasta Ruta 8; Ruta 8 hasta el límite este del padrón 11064; padrón 11064 hasta Camino Al Paso Escobar; Camino Al Paso Escobar hasta el límite este del padrón 7213 y por éste hasta el límite sur del padrón 7216.

Padrones 400, 401, 402, 393, 394, 395, 396, 397, 9187, 4083, 4531, 4532, 4533 y 4534 de Barros Blancos.

Artículo 29.- Pieza 11.- Escuela Militar de Aeronáutica (EMA)

Sector destinado a actividades de enseñanza aeronáutica militar, lo que da especificidad a la Pieza, compuesta por suelo predominantemente verde. Se corresponde con el padrón N° 14203.

Artículo 30.- Pieza 12.- RURAL DE USOS MULTIPLES 1

Sector de suelo categoría rural, con actividades productivas y de servicios, que sirve de articulador entre el sector logístico e industrial al borde de la Ruta 101 y el borde del sector del Arroyo.

Se propone para esta Pieza, potenciar las actividades asociadas al sector productivo rural, actividades recreativas, deportivas, turísticas y el acceso público, conservando valores paisajísticos y ambientales.

Delimitada por el límite sur de los padrones rurales 54234, 53709, 53704, 53714, 70414, 70413, 53711 y 54095, 54090, 54078 y 54066; límite oeste de los padrones rurales 54066, 54065 y 54064; límite norte del padrón 54064 y por éste hasta Calle Los Aromos; Calle Los Aromos hasta Camino Al Paso Hondo; Camino Al Paso Hondo hasta el límite oeste del padrón rural 53718; límite este del padrón rural 15353; límites sur y oeste del padrón rural 54854; límite sur del padrón rural 54213; límite oeste de los padrones rurales 54213 y 56538; límite sur del padrón 56538; Aº Toledo; límite norte de los padrones 7195, 7196 y 7197 de Barros Blancos; Calle Los Aromos hasta el límite este de los padrones rurales 55269, 55271, 55272, 56701, 54274, 53719, 54192, 53708 y 54234; y los padrones 9453, 7194, 7191, 7192, 7193, 11038, 11039, 11040, 11041, 11150, 11151, 403 de Barros Blancos.-

Los padrones 2319 de Nicolich y 10702 de Barros Blancos quedan excluidos de esta pieza por pertenecer a las piezas 02 y 16 respectivamente.-

Artículo 31.- Pieza 13.- RURAL DE USOS MÚLTIPLES 2

Sector de suelo categoría rural con impronta rural recreativa, con un borde Oeste regulado por el presente plan y un borde Este delimitado por el perímetro del Plan pero con continuidad con el territorio inmediato.

Se propone para esta Pieza, potenciar las actividades asociadas al sector productivo rural, actividades recreativas, deportivas, turísticas y el acceso público, conservando valores paisajísticos y ambientales.

Delimitada por el límite este de los padrones rurales 59913, 59912, 59911, 59910, 51858, 51859 y 51860; límite sur del padrón rural 51860; Calle Canadian Pacific; Calle Circunvalación Pluna; Calle Iberia; Avda. A la Rambla Costanera hasta el límite este de los padrones de Barros Blancos 9223, 9226, 9227, 9228, 9229, 7930, 7931, 7932, 7933, 7934, 7935; límite sur del padrón 7996 hasta su encuentro con el padrón 8399 y desde allí hasta el límite sur del padrón 8325; límite oeste de los padrones 10731, 10730 y 8371; límite norte del padrón 8371; límite oeste de los padrones rurales 56435 y 56456; Camino Al Paso Escobar hasta el límite oeste de los padrones rurales 57644 y 56437; límite oeste de los padrones rurales 38334, 56920, 57113, padrón 10624 de Barros Blancos y Avda. A la Rambla Costanera hasta el límite este del padrón rural 59913.

Artículo 32.- Pieza 14.- RURAL BORDE DE BAÑADO, ARROYO TOLEDO

Sector con valor ecosistémico, ambiental y paisajístico, que forma parte del sistema hídrico macro de la microrregión y la Cuenca del Arroyo Carrasco.

Se propone recuperar, conservar y valorizar los aspectos ecosistémicos ambientales, el diseño paisajístico a modo de nueva fachada urbana de acceso público y frente calificado de Nicolich

Delimitada por el límite este de los padrones rurales 28098, 28099, 28100, 19018, 11843, 12469, 12467, y 20455; límite sur de los padrones rurales 20455, 20454 y 19017; límite sur de los padrones de Nicolich 787, 786, 772 y 771; límite sur de los padrones rurales 17754, 15167 y 15168, límite sur de los padrones de Nicolich 728, 715, 713, 712 y 704; límite oeste de los padrones de Nicolich 704, 705, 688, 689 y 678; límite oeste de los padrones rurales 17750, 17749, 16808, 17757, 17756, 17755, 17753, 17752 y 17751 hasta borde de Aº Carrasco; borde de Aº Carrasco hasta borde de Aº Toledo; borde de Aº Toledo hasta el límite norte del padrón rural 23470; límite este del padrón rural 23470; Camino Al Paso Hondo hasta el límite oeste del padrón rural 54854; límite este del padrón rural 15353; Camino Al Paso Hondo hasta el límite este de los padrones rurales 54057, 54058, 54063, 54064, 54065 y 54066; límite sur de los padrones rurales 54066 y 20413 hasta el límite oeste del padrón 1567 de Nicolich; límite oeste de los padrones 1567, 1566 y 1564; Calle Quintín Bentancour (Ex Tomás Berreta) hasta el límite sur del padrón 1935; límite norte de los padrones 509, 510 y 511 de Nicolich; límite norte de los padrones rurales 19019, 19198, 19266, 19263, 11558, 28093, 28094, 28096, 28097 y 28098.-

Artículo 33.- Pieza 15.- CLUB DE CAMPO

Corresponde al padrón 10702 de Barros Blancos

Pieza conformada por un Club de Campo, con reconocimiento como preexistencia en zona rural.

Artículo 34.- Pieza 16 / URBANO BARROS BLANCOS.

Sector al cual se le reconoce especificidad, respecto del cual se propone una categorización del suelo como urbana, estando en definitiva los que establezca el Plan Local de la Microregión No. 6 - Eje Ruta 8 – Pando.

Pieza delimitada por padrones 7351, 10474, 10475, 10476, 10477, 5532, padrón frentista al padrón 10474 delimitado por Camino Lorenzo Ventura, Calle Cuñapirú y Calle Soca, así como los padrones frentistas al padrón 10477 delimitados por las calles Montes, J.M.García; 10416, 41417; 7777, 7778, 10159, 322, 10445, 7775, 7776, 308, 9193, 5117, 11103, 11104, 11105, 11106, 11107 y 9162.

Capítulo V

Uso y ocupación de suelo

Sección I

Amanzanamiento y fraccionamientos.

Artículo 35.- Remisión

Las reglas sobre amanzanamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente Plan, son las establecidas en los Artículos 32 a 59 Capítulo VIII Amanzanamiento y Fraccionamiento, del Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 6 del 27 de octubre de 2010 (Plan Estratégico de Ordenamiento territorial de la Micro región de la Costa).

Sección II

Parámetros, afectaciones y condicionantes urbanísticas.

Artículo 36.- Usos del suelo.-

Suelo urbano: Dentro de las áreas definidas en suelo urbano se permitirán los usos preferentemente residenciales junto con servicios y equipamientos comerciales compatibles. Quedan excluidas las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación, molestias generadas por efluentes, así como baja dinámica de intercambio en el entorno que pueda generar vacíos urbanos significativos y repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante, así como afectaciones al sistema circulatorio y al tránsito en general y al espacio público.

Suelo Suburbano: Las áreas delimitadas como suelo suburbano admitirán según corresponda, usos habitacionales en régimen de vivienda unifamiliar, actividades turísticas, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logísticas o similares.

Artículo 37.- Referencia a Piezas Territoriales.-

Las distintas disposiciones sobre usos, parámetros urbanísticos y de edificación, afectaciones y demás condicionantes de la ocupación de suelo, se establecen considerando las Piezas Territoriales definidas en el Capítulo IV del presente decreto.

Artículo 38.- Pieza 01.- NICOLICH, EMPALME NICOLICH

Zona definida en Artículo 21

Uso del suelo: preferentemente habitacional y servicios compatibles al uso residencial.

Para predios frentistas a la Ruta 102 y predios frentistas a la Ruta 101 sobre acera noroeste: se podrán realizar actividades productivas y de servicios de mediano porte, que no generen conflicto con el uso residencial del entorno.

Para el resto de los predios: preferentemente habitacional y servicios compatibles. Para estos predios quedan excluidos los usos industriales y logísticos.

A) Zona I

Corresponde a la zona urbana de Nicolich que no se encuentra afectada por el cono de aproximación del aeropuerto.

Para uso residencial rigen las siguientes afectaciones:

- 1) Altura máxima edificable: 8,50 metros (3 niveles)
- 2) Retiro Frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:
 - a. Calles: 5.00 metros
 - b. Avenidas: 10.00 metros
 - c. Rutas nacionales: 15 metros

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.

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.

3) 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.

4) Área Compensatoria para la ocupación de retiros.

A los efectos de compensar una eventual ocupación de retiros se deberá generar un área única libre igual a la ocupada en área edificandi que se denominará Área Compensatoria y deberá estar incluida 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.

5) 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.

6) 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.

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

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

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

8) 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.

9) 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.

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, green-blocks (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, o piedra partida suelta, 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.

10) Uso del Suelo:

Uso Residencial y Usos Compatibles, que no afecten la morfología e imagen de la zona y no interfieran con el uso residencial

11) Vivienda colectiva:

Se entiende por vivienda colectiva tres o más unidades de vivienda en un mismo padrón. 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 cuatrocientos (400) (ya sea en régimen común o propiedad horizontal).

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

12) 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.

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.

13) Accesibilidad

Los accesos a los edificios de vivienda colectiva cumplirán con las normas de accesibilidad departamentales.

14) Conjuntos Habitacionales

Todo emprendimiento de conjunto habitacional por régimen de Propiedad Horizontal, deberá contemplar las siguientes consideraciones urbanísticas:

a. El predio Padrón Matriz en zona Urbana, no podrá ser mayor a 1 Hectárea, ni podrá poseer longitud de frente mayor a 100 metros.

b. 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.

c. La pavimentación de vías públicas de acceso y perimetrales, contendrán pavimento con tratamiento asfáltico y alumbrado público.

d. Todo programa 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 20% del predio, así como cocheras dentro del predio, como mínimo una por unidad.

e. Los conjuntos 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.

Para uso logístico, industrial:

Rige lo establecido en el Artículo 38 literal A del presente Decreto a excepción de los retiros, los cuales serán bilaterales de 5 mts.

B) Zona II y Zona III

Corresponde a la zona urbana de Nicolich que se encuentra afectada por el cono de aproximación del Aeropuerto, definida en Artículo 21, literal B y para la zona del Empalme Nicolich definida según Artículo 21 literal C del presente Decreto.

Para esta Zona rige lo establecido en los numerales 1 a 14 del literal A del presente Artículo, con excepción de lo dispuesto en el numeral 11 dado que para esta zona queda prohibida la construcción de vivienda colectiva.

Para fraccionamientos se establece el predio mínimo de 800 m²

Para régimen de propiedad horizontal se establece una unidad cada 400m².

Se admitirá un máximo de dos unidades en propiedad horizontal.

Artículo 39.- Pieza 02.- VILLA AEROPARQUE

Zona definida según Artículo 22

Uso del Suelo: preferentemente habitacional y servicios compatibles al uso residencial.

Para estas piezas rigen las afectaciones establecidas en Artículo 38 literal A del presente Decreto.

Artículo 40.- Pieza 03.- URBANIZACIONES NORTE

Zona delimitada en el Artículo 23 de este Decreto.

Hasta tanto no se apruebe el Plan Local M6 – Eje Ruta 8 – Pando, regirá lo establecido en el artículo 59, literal a del Decreto N° 90 del 15/04/2015

Artículo 41.- Pieza 04.- PLATAFORMA PRODUCTIVA 01

Zona definida según Artículo 24 del presente Decreto.

Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

- a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros
- b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, 10 metros
- c. sobre caminos nacionales, 15 metros
- d. sobre ruta nacional 101, sobre el lado Este de la ruta 15 metros.
- e. Sobre el lado Oeste de la ruta: 25 metros, de los cuales en los primeros 10 metros no se podrán colocar ningún tipo de instalación, ni realizar estacionamientos.

Esta disposición rige hasta que se realice el ensanche de la ruta. Una vez realizado el ensanche, el retiro de ambos lados de la ruta será de 15 metros.

Retiros laterales y posteriores: Los parámetros de retiros “laterales” y “posteriores” de los predios se generalizan bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único desde los predios linderos, equivalente a la altura de la edificación o instalación, siguiendo con un galibo de 45°, con un mínimo de 5 metros.

Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 12 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio.-Cuando se proyecten cubiertas inclinadas, se permitirá alturas de hasta 15 metros, con un promedio máximo de 12 metros.

Las edificaciones que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento, etc). Quedan exceptuadas de la presente las instalaciones de antenas de comunicación y

torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos.

Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de ocupación total (FOT): 60%

Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%

A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta 101 autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Artículo 42.- Pieza 05.- PLATAFORMA PRODUCTIVA INTERBALNEARIA

Zona definida según Artículo 25 del presente Decreto.

Uso del suelo: actividades productivas y de servicios

Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

- a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros
- b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, 10 metros
- c. sobre caminos nacionales, 15 metros
- d. sobre ruta interbalnearia, 15 metros.

Retiros laterales: bilaterales de 5 metros.

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

Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio.-

Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos.

Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de ocupación total (FOT): 60%

Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%

A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta interbalnearia autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Las autorizaciones en este sector quedarán sujetas a las cesiones de áreas destinadas a espacio público y vialidad conforme las previsiones sobre calles de nueva creación y afectaciones previstas en el Proyecto 22 (PR 22, Artículo 34 del presente y punto 5.22 de la Memoria de Ordenación.

Artículo 43.- Pieza 06.- SUBURBANO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS

Zona definida según Artículo 26 del presente Decreto.

Para estas zonas rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

- a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros
- b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, 10 metros
- c. sobre caminos nacionales, 15 metros
- d. sobre ruta interbalnearia, 15 metros.

Retiros laterales: bilaterales de 5 metros.

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

Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio.-

Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos.

Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de ocupación total (FOT): 60%

Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%

A los efectos de obtener los correspondientes permisos, se deberá presentar junto con los recaudos gráficos propuesta de drenaje pluvial, propuesta de accesos a la Ruta 101 autorizada por el MTOP y estudio de circulaciones vehiculares, y propuesta de acondicionamiento paisajístico y tratamiento del retiro frontal. Así como otras autorizaciones que pudieran corresponder.

Artículo 44.- Pieza 07.- SUBURBANO RESIDENCIAL

Zona definida según Artículo 27 del presente Decreto.

Para esta zona rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Los predios de suelo suburbano de uso preferentemente residencial, quedarán afectados por:

- a. Predios con frente a calles 5 metros
- b. Frente a avenidas retiro frontal 10.00 metros
- c. Sobre rutas nacionales, 15 metros

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.

Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio, cuando el predio tenga formas irregulares, se podrá contemplar el 20% de los lados de profundidad, o área equivalente con delimitación paralela al frente.

Altura máxima edificable: se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros a partir de la rasante en el punto medio del frente del predio.-

Factores de Ocupación del Suelo: el área de ocupación de las construcciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos.

Factor de ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de ocupación total (FOT): 60%

Factor de ocupación de suelo verde (FOS verde): 50%

Para viviendas unifamiliares el área mínima del predio será de 2500 metros cuadrados, no pudiéndose realizar viviendas colectivas de especie alguna.

Artículo 45.- Piezas 08, 09, 10.- SUBURBANO BARROS BLANCOS

Zona definida según Artículo 28 del presente Decreto.

Hasta tanto no se apruebe el Plan Local M6 – Eje Ruta 8 – Pando, regirá lo establecido en el artículo 59, literal c de los Decretos N° 70 del 2/10/2013 y 90 del 15/04/2015

Artículo 46.- Pieza 11.- ESCUELA MILITAR DE AERONAUTICA (E.M.A).

Zona definida según Artículo 29 del presente Decreto.

Para esta pieza rigen las afectaciones previstas en el Artículo 43 del presente Decreto.

Artículo 47.- Piezas 12 y 13.- RURAL DE USOS MULTIPLES

Zona definida según Artículo 30 del presente Decreto.

Uso del Suelo: Rural Productivo, complementariamente usos deportivos, turísticos y recreativos, y otros que no comprometan el paisaje rural.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento.

Requerirá la correspondiente autorización los usos deportivos, turísticos y recreativos u otros debiendo presentar una propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio.

Para esta pieza rigen las siguientes afectaciones:

Retiros:

Retiro frontal: Se establece a los efectos, en predios con frente a:

- a. calles de hasta 20 metros, 5.00 metros
- b. sobre calles mayores a 20 metros, avenidas y caminos departamentales, 10 metros
- c. sobre caminos nacionales, 15 metros

Retiros laterales y posteriores:

Los parámetros de retiros laterales y posteriores de los predios rurales se generalizan, bajo la definición de retiro “perimetral”, en el que regirá un retiro único dese los predios linderos, con un mínimo de 13.50 metros.

En predios “enclavados” (carente de frentes sobre la via publica) el retiro será perimetral en todos sus lados, con valores iguales a parámetros precedentemente descriptos

Alturas de edificación:

- Para actividades productivas:

Se establece como altura máxima de edificaciones afectadas a la explotación del suelo rural, 15 metros, tomados desde el punto medio en el área de implantación. Cuando se emplacen instalaciones afines a la zona rural, que no constituyan ocupación de actividad humana permanente alguna, las mismas podrán tener una altura máxima de 25 metros (silos, estructuras livianas de carácter industrial o almacenamiento, etc)

Quedan exceptuadas de la presente, las instalaciones de antenas de comunicación y torres de transmisión de energía, en las que serán evaluadas la procedencia y necesidades técnicas de las mismas.

- Para actividades complementarias como usos deportivos, turísticos, y recreativos que no comprometan el paisaje rural, se establece como altura máxima de edificaciones 8.50 metros.

Para actividades deportivas se admitirá una altura de 13.50 mts.

Ocupación del suelo:

En suelo rural, el área de ocupación de las construcciones e instalaciones quedará afectada por los siguientes parámetros máximos:

Factor de ocupación del Suelo (FOS): 10%

Factor de ocupación Total (FOT): 10%

Se establece para los cursos de agua una franja de afectación cautelar non edificandi de los siguientes anchos:

a. sobre bordes de cañadas: 20 mts a cada lado del curso de agua.

b. Sobre el Arroyo Toledo: 100 mts tomados desde el borde del arroyo

En esta zona quedan prohibidos las construcciones, pavimentos y rellenos.

En los casos en que la franja de afectación cautelar afecte el área edificandi del predio, se podrá mantener los metros cuadrados edificables del mismo, como forma de compensación.

Se procurará la preservación ambiental y paisajística del entorno.

Artículo 48.- Pieza 14.- RURAL BORDE DE BAÑADO, ARROYO TOLEDO

Zona definida según Artículo 32 del presente Decreto.

Esta zona se encontrará incluida en el Sistema departamental de áreas protegidas

Para esta zona se suspenden los permisos de construcción y fraccionamientos hasta tanto se apruebe el Plan de manejo correspondiente según se establece en el sistema departamental de áreas protegidas. Las propuestas recibidas se estudiarán caso a caso, según los lineamientos del presente decreto y el correspondiente plan de manejo.

Se establece para los cursos de agua una franja de afectación cautelar non edificandi de los siguientes anchos:

a. sobre bordes de cañadas: 20 mts a cada lado del curso de agua.

b. Sobre el Arroyo Toledo: 100 mts tomados desde el borde del arroyo

En la zona non edificandi quedan prohibidos las construcciones, pavimentos y rellenos.

En los casos en que la franja de afectación cautelar afecte el área edificandi del predio, se podrá mantener los metros cuadrados edificables del mismo, como forma de compensación.

Se procurará la preservación ambiental y paisajística del entorno.

Se considera la dominialidad pública de las aguas superficiales y subterráneas, en los términos definidos por el Artículo 47 de la Constitución de la República y por la Ley No. 18.610 del 2 de octubre de 2009, así como las disposiciones sobre arroyos, lagos, lagunas y charcas en el Decreto-Ley No 14.859, de 15 de diciembre de 1978 (Código de Aguas).

Artículo 49.- Pieza 15.- CLUB DE CAMPO

Zona definida según Artículo 33 del presente Decreto.

Se rige por las afectaciones definidas en artículo 69 del Decreto N° 6 del 27/10/2010 Plan Estratégico de Ordenamiento territorial de la Micro región de la Costa- Costaplan.

Artículo 50.- Pieza 16.- URBANO BARROS BLANCOS

Zona definida según Artículo 34 del presente Decreto

Hasta tanto no se apruebe el Plan Local M6 – Eje Ruta 8 – Pando, regirá lo establecido en el artículo 58, literal b del Decreto N° 90 del 15 de abril de 2015.

Capítulo VI

Programas y Proyectos

Artículo 53.- Generalidades, descripción

El modelo territorial se complementa con los programas y proyectos, que se presentan como los componentes ejecutivos y operativos del Plan Parcial.

Las propuestas se presentan organizadas en programas sectoriales, integradores y multidimensionales. La ejecución de programas y proyectos se efectuará mediante la coordinación público privada.

Los programas y proyectos a efectos de su ejecución deben estar incluidos en el Presupuesto Departamental y serán priorizados y realizados a través de los Planes Operativos (Artículo 30 Costa Plan, Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010) correspondientes.

Artículo 54.- Programas

Son instrumentos de ejecución del Plan Parcial, orientados en función de las líneas estratégicas tendientes a materializar las definiciones generales.

Artículo 55.- Listado y descripción de Programas

1) PG01.- Programa de conectividad, accesibilidad:

Orientado a realizar nuevos trazados, complementación de existentes, jerarquización de vías y complementación del viario; seguridad vial.

Tiene por objetivo mejorar la funcionalidad de las vías y complementar el sistema de conectividad, solucionando asimismo interferencias con áreas pobladas y brindado accesibilidad al interior del territorio, local y extra localmente. Facilitar el desarrollo productivo de la zona.

2) PG02.- Programa de desarrollo de espacios públicos metropolitanos y locales.

Se busca la mejora ambiental y conservación del paisaje, mejorando la calidad de vida y de convivencia de los residentes en la zona. Se proyecta la habilitación de nuevos frentes y territorios al disfrute colectivo así como la calificación de nuevas áreas urbanas. Se promueve una mayor conciencia ambiental a partir del conocimiento de nuevos lugares por parte de los habitantes.

3) PG03.- Programa de desarrollo de centralidades locales, servicios y equipamientos

Dirigido a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los residentes en la zona, calificando nuevas áreas urbanas en busca de una mejora de la cohesión social, el fortalecimiento de la identidad local y lugares de referencia a nivel barrial y zonal, y la mejora de la dotación de equipamientos y servicios.

4) PG04.- Programa de vivienda

Orientado a la calificación de nuevas áreas urbanas en busca de una mejora de la cohesión social, la mejora y complementación del parque habitacional, la mejora y calificación del hábitat precario concentrado y disperso, la oferta de soluciones habitacionales para atender la demanda local.

Refieren al conjunto de programas y proyectos orientados al desarrollo de las áreas residenciales, con el objetivo de lograr la progresiva consolidación y densificación del área urbana.

5) PG05.- Programa de protección del paisaje rural y los ecosistemas

Dirigido al desarrollo de una Ruralidad Multifuncional, la mejora ambiental, conservación del paisaje, mejora de la calidad de vida y de convivencia de los residentes en la zona, promoviendo una mayor conciencia ambiental a partir del conocimiento de nuevos lugares

6) PG06.- Programa de promoción de actividades económicas y el empleo

Definición de ámbitos y parámetros para plataformas empresariales.

Busca la radicación ordenada de empresas en el área, logrando una optimización de infraestructuras, un manejo eficiente de recursos naturales y la creación de fuentes de empleo.

7) PG07.- Programa de fortalecimiento Institucional.

Se implementarán mecanismos de monitoreo y seguimiento que permitan evaluar los avances del plan.

Se creará un sistema de información pública local, que integrará el sistema de información departamental con el objetivo de fortalecer la comunicación institucional y ciudadana en la localidad.

Artículo 56.- Proyectos

Son instrumentos de ejecución de propuestas específicas, que contienen presupuestos y definición de las obras materiales. Los proyectos, se

encuentran integrados dentro de los distintos Programas descritos en el Artículo anterior.

Artículo 57.- Listado de Proyectos.- Se establecen los siguientes proyectos, con las características enunciadas en la Memoria de Ordenación Capítulo 5.

- 1) PR 01 Nuevo perfil y doble vía R101
- 2) PR 02 Sistema de By-pass en Empalme y conexión Morquio Morelli.
- 3) PR 03 Bulevar de conexión entre Villa Aeroparque y Empalme Nicolich
- 4) PR 04 Adecuación y complementación de vías principales y de carga
- 5) PR 05 Proyecto Vial y Paisajístico de Detalle intersección Rutas 101 y 102
- 6) PR 06 Frente parqueado Nicolich
- 7) PR 07 Parque lineal Borde Aeropuerto
- 8) PR 08 Centralidad barrial Nicolich
- 9) PR 09 Arbolado y calificación de vías locales
- 10) PR 10 Fortalecimiento Centro Cívico Nicolich
- 11) PR 11 Centros de Barrio
- 12) PR 12 Fortalecimiento de centralidades Barriales
- 13) PR 13 Construcción de equipamientos educativos
- 14) PR 14 Construcción de equipamiento deportivo
- 15) PR 15 Proyectos de Detalle 1, 2 y 3 Nicolich
- 16) PR 16 Incremento de Cartera de Tierras para vivienda de Interés social
- 17) PR 17 Mejora e integración del hábitat precario

18) PR 18 Líneas de apoyo a la rehabilitación y complementación de stock

19) PR 19 Apoyo a cooperativas de autoconstrucción y vivienda de interés social

20) PR 20 Arroyo Toledo y recuperación del bañado

21) PR 21 Red de cursos de agua. Bordes de cañadas.

22) PR 22 Plataforma productiva Ruta Interbalnearia (Pieza 09)

23) PR 23 Sistema de transporte publico

24) PR 24 Implementación de mecanismo de monitoreo y seguimiento

25) PR 25 Implementación de sistemas de Información pública local

Capítulo VII

Actuación y control territorial

Artículo 58.- Dirección de la actividad urbanística.

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

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

Artículo 59.- Control Territorial.-

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

Artículo 60.- Ejecución de la planificación: equidistribución y deberes legales.

La ejecución del Planeamiento territorial se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en el presente Plan parcial. Estos procurarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión de áreas para equipamientos, infraestructuras y espacios libres que en todo caso aseguren la consagración del Principio de Derecho Urbanístico de No Segregación Territorial.

La ordenación urbanística del territorio que comprende al ámbito del Plan Parcial, se llevará a cabo mediante Instrumentos de Ordenación Territorial e instrumentos de Gestión Territorial.

Artículo 61.- Instrumentos de Ordenación Territorial:

Son Instrumentos de Ordenación Territorial del presente Plan, los siguientes:

- Planes Sectoriales

- Áreas de renovación Urbana
- Proyectos de detalle.

Artículo 62.- Planes Sectoriales

Los planes sectoriales son instrumentos para la regulación de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante en la ciudad y el territorio. Desarrollan un tema estructurante específico con vinculación al territorio.

Los Planes sectoriales serán promovidos en concordancia con el presente decreto, la legislación vigente y su respectiva reglamentación departamental.

Artículo 63.- Áreas de renovación urbana

Es un instrumento de ordenación del plan aplicable preferentemente en zonas de Proyectos de detalle sobre el cual existe una presión inmediata de desarrollo o de transformación.

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 las cargas y beneficios y retorno de los mayores valores en la superficie que se delimite.

El Área de Renovación Urbana permite:

- definir ámbitos de actuación dentro de las áreas de proyectos de Detalle..
- establecer consideraciones preliminares para el área (usos, ocupaciones, paisaje, etc.)
- definir la vialidad general estructurante
- definir los espacios públicos: áreas mínimas y zonas de interés
- definir los aspectos ambientales relevantes
- determinar los proyectos de detalle necesarios que completen los insumos necesarios para hacer efectivo el cambio de subcategoría.

- 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.

Deberán contener como mínimo:

- a) Justificación de su delimitación
- b) Definición del perímetro
- c) Criterios adoptados para la actuación
- d) Planos de trazado vial, reparcelaciones, volumetría, normativa si correspondiera, y todo lo que sea necesario para comprender la propuesta.

Las determinaciones y particularizaciones de las Áreas de Renovación Urbana 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 de las Áreas de Renovación Urbana, podrán proponer la creación de las mismas, otras Entidades Públicas o cualquier particular.

Para el caso en que los propietarios soliciten participar en un Área de Renovación Urbana, se les otorgará un plazo perentorio para la presentación del Proyecto de Detalle y para su ejecución.

La delimitación de un Área de Renovación Urbana 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 34.2.

Artículo 64.- Proyectos de Detalle

Son los instrumentos de ordenación, que hacen posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes.

Se requerirá un Proyecto de Detalle en la aplicación de Áreas de Renovación Urbana o en Planes Sectoriales.

Los Proyectos de Detalle no podrán modificar las determinaciones del Planeamiento que desarrollan.

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) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.

D) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

Como mínimo los proyectos de detalle deberán definir los siguientes aspectos:

- proyectos de fraccionamientos (calles, manzanas, parcelas, espacios públicos, etc.), viales, saneamiento, drenaje pluvial, alumbrado.

- Determinar la normativa resultante para el área.

- Definir el modelo de desarrollo para la zona, así como la etapabilidad para su desarrollo.

- Realizar los estudios correspondientes en lo referido a los siguientes aspectos: territorial, ambiental y de tránsito.

- Definir la distribución de cargas y beneficios y valorización por reparcelaciones y por mayor edificabilidad en los casos que corresponda.

Artículo 65.- Instrumentos de Gestión Territorial:

Son Instrumentos de Gestión territorial los siguientes:

- Contrato-plan
- Expropiación
- Derecho de Preferencia
- Recuperación de valorizaciones

Artículo 66.- Contrato-plan

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

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

Artículo 67.- Expropiación

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

A) Para la ejecución de los sistemas territoriales de vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza de interés general.

B) Para la Ejecución de Planes Sectoriales

C) Para la ejecución de Áreas de renovación urbana conforme a un Proyecto de Detalle.

D) Para la incorporación de terrenos en la Cartera de Tierras.

E) Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan.

Artículo 68.- 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 Plan Parcial, con el alcance y procedimiento que establezca la reglamentación.

Artículo 69.- Recuperación de valorizaciones

Conforme con el Artículo 46 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, autorízase a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de retorno de valorización un porcentaje de los mayores valores inmobiliarios, conforme a los criterios y porcentajes establecidos en el Decreto Nº 6 del 27 de Octubre de 2010 de la Junta Departamental (Artículo 19.4)

En este marco, dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- cambios de categoría de suelo
- cambios de usos de suelo

- fraccionamientos o reparcelamientos que impliquen la creación de calles públicas y/o Espacio público.

Capítulo VIII

Seguimiento y control

Artículo 70. Coordinación y Seguimiento.

La coordinación y seguimiento del plan estarán a cargo de Secretaría de Planificación de acuerdo a sus cometidos en coordinación con la Comisión Asesora Departamental en Ordenamiento Territorial (CODAOT).

Artículo 71. Mesa Articuladora del Plan

Esta mesa será órgano de articulación, promoción y asesoramiento en relación a la puesta en práctica y coordinación de las operaciones del Plan.

El Intendente reglamentará su integración, contemplando en su integración la participación de la Agencia de Promoción a la Inversión, direcciones generales, secretaria de Planificación, Municipios (afectados por el área de actuación) y representantes del ámbito privado.

Artículo 72. Cometidos de Mesa Articuladora del Plan:

- 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. Generar los insumos para la Promoción a nivel nacional e internacional del distrito.
- c. Elaboración de la Memoria Anual
- d. Participar en las instancias de monitoreo, revisión o modificación del Plan.
- e. Evaluar los procesos de coordinación interna e información entre oficinas y departamentales, a que dé lugar la gestión del Plan.

f. Evaluar los criterios comunes de coordinación con otros entes públicos y con el sector privado en vistas a la ejecución del Plan.

Artículo 73.- Sistema de Indicadores.

Se establecerá un sistema de indicadores cuyos detalles serán establecidos en la reglamentación.

Capítulo IX

Disposiciones finales

Artículo 74.- Vigencia .-

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Nicolich y Ruta 101 entrará a regir a los días corridos siguientes a partir de la promulgación del Decreto respectivo por parte del Intendente Departamental de Canelones.

Los contenidos del Plan serán revisados periódicamente cada 5 años, o en cualquier otro momento, a iniciativa fundada del Intendente o de la Junta Departamental.

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

Artículo 75.- Determinaciones no sustanciales.

Decláranse 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, en tanto ello no impliquen desnaturalización de las disposiciones del presente Plan, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente.

Artículo 76.- Efectos de la entrada en vigor del instrumento.

Los efectos previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del Artículo 27 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 comenzarán a regir a partir de la fecha de vigencia indicada en el Artículo 41, sin perjuicio de las autorizaciones concedidas en el pasado que estuvieren vigentes a la fecha.

Artículo 77.- Ajustes en la normativa.-

Sin perjuicio de su vigencia, se declaran inaplicables en lo que corresponda, al ámbito territorial del presente Plan, aquellas normas departamentales que contradigan las disposiciones del presente Decreto.

Salvo en lo que se derogue en forma expresa o tácita en el presente Decreto, se mantienen en vigencia para el ámbito territorial del presente Plan, las disposiciones del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro región de la Costa (Costa Plan), aprobado por Decreto N° 6 del 27 de octubre de 2010

Artículo 78.- Disposición transitoria

Las determinaciones del presente Decreto para el área territorial del Municipio de Barros Blancos, se mantendrán vigentes hasta la aprobación y entrada en vigencia del Plan Local M6 - Eje Ruta 8 – Pando.

Artículo 79.- Anexos

Forman parte del presente Decreto, los siguientes documentos Anexos:

Anexo 1: Cartografía

Plano N° 1: Ámbito de Actuación

Plano N° 2: Estructuradores del Territorio

Plano N° 3: Modelo Territorial

Plano N° 4: Categorías del Suelo

Plano N° 5: Piezas

Plano N° 6: Vialidad

Plano N° 7: Afectaciones de AIC

Plano N° 8: Sistema de Transporte Públicos

Plano N° 9: Áreas Urbanas 1

Plano N° 10: Áreas Urbanas 2

Plano N° 11: Áreas de Desarrollo

Plano N° 12: Plataforma Productiva R101

Plano N° 13: Normativa Nicolich y Empalme

Anexo 2: Memorias de Información

Anexo 3: Memoria de

Anexo 4: Memoria de Gestión y Seguimiento

Anexo 5: Memoria de Participación.

Anexo 6: Informe Ambiental Estratégico