

PLAN ESTRATÉGICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA MICRO REGIÓN DE LA COSTA (COSTAPLAN)

D.0006/010, de fecha 27 de octubre de 2010

D.0001/020, de fecha 14 de enero de 2020

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Declaración General de Interés Departamental.

Se declaran de Interés Departamental, las actividades de Ordenamiento y Planificación del Territorio del Departamento de Canelones; así como la Protección del Ambiente y del Patrimonio Natural y Cultural.

Las actuaciones de las personas públicas y privadas, sobre el territorio; deberán ajustarse a la planificación vigente y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades departamentales con competencia urbanística y territorial.

Se declara de Interés Departamental, consecuentemente, el Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de la Costa y su área de influencia (en adelante Micro Región de la Costa), departamento de Canelones; el que se denominará COSTAPLAN.

Artículo 2: Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa. (Definición)

El Costaplan es el instrumento mediante el cual se ordena en forma general e integral el territorio de la Micro Región de la Costa; define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles que la componen a través del desarrollo de las Ideas Fuerza y Directrices contenidas en el mismo.

Toda actividad con incidencia dentro del territorio de la Micro Región de la Costa debe coordinarse con las disposiciones del presente Decreto Departamental, y en las Memorias de Ordenación, Gestión y Participación y Seguimiento que fundamentan e interpretan el presente decreto.

La Intendencia de Canelones, las entidades públicas, los actores privados, los propietarios de bienes inmuebles y en general los habitantes de la Micro Región de la Costa deberán adecuar sus acciones sobre el territorio a las previsiones del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa, Costaplan.

Artículo 3: Ámbito Territorial de Aplicación.

Las disposiciones del Costaplan se aplicarán dentro del perímetro de actuación territorial que se define a continuación como Microrregión de la Costa según se grafica en PLANO ÁMBITO". Al oeste: El Arroyo Carrasco, desde el Río de la Plata hasta su encuentro con los Bañados de Carrasco, cruzando Ruta 102 hasta el límite norte del área urbana y suburbana de Nicolich, el límite del Arroyo Toledo, borde del arroyo Toledo hasta el límite norte del padrón 7195 de Barros Blancos; Al norte: límite norte de los padrones 7195, 7196 y 7197, calle los Aromos hasta el límite norte del padrón 7481, padrón 7481 hasta el límite oeste del padrón 7792, padrón 7792 hasta calle La Palma, calle La Palma hasta el límite oeste del padrón 7351, padrón 7351 hasta camino Lorenzo Ventura, camino Lorenzo Ventura hasta calle J. M. García hasta calle Soca, calle Soca hasta el límite norte del padrón 10475, límite del padrón 10475 hasta el padrón 8760 límite oeste del padrón 8760 hasta camino al Paso Escobar, límite oeste del padrón 8765 hasta el límite sur del padrón 7929, límite norte de los padrones 7929, 8765, 8766, 10948, 8768, 10442 y 8398, límite oeste de los padrones 9160 y 11118 hasta calle 20 de setiembre, calle 20 de setiembre hasta el límite este del padrón 10596, padrón 10623, 10417 y 10416, calle 3 Banderas hasta calle República, límite oeste de los padrones 77779, 11156, 11157, 7781, 7780, 7782, 7783, 11103, hasta camino El Gallo. El norte de camino El Gallo hasta calle Melo, calle Melo hasta Ruta 101; Ruta 101 hasta el límite norte del padrón rural 70369, límite este de los padrones rurales 70369, 70370 y 14212 hasta cañada Menezes: padrón 14203 (predio EMA). Cañada Totorá desde el padrón 14203 (predio de EMA) hasta camino Eduardo Pérez.

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

Al este: Arroyo Pando. Al sur: Río de la Plata". (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 1 del D.0001/020

Artículo 4: Coordinación con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial.

El Costaplan forma parte, en lo competente, de la estrategia nacional de planificación y ejecución de ordenamiento territorial y de sostenibilidad ambiental.

Se tendrán presentes, en el proceso de ejecución del Costaplan, los Instrumentos de Ordenamiento y Gestión Territorial definidos en el ámbito Nacional, Regional, Departamental y Metropolitano. Se observarán la ley promulgada el día 18/06/2008, con el No 18.308 "Del Marco Regulador General Del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible", las Directrices Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible y los Programas Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible.

Artículo 5: Finalidades y Principios Rectores.

Son principios rectores y finalidades del Plan Estratégico Territorial de la Micro Región de la Costa:

- Promover el desarrollo general de la Micro Región, acondicionando el territorio en cumplimiento de los principios de no segregación territorial, e integración social, optimizando sus recursos naturales y construidos. - Procurar el disfrute equitativo de los espacios públicos y el paisaje.
- Utilizar de forma sustentable los recursos naturales.
- Propender a la conservación del patrimonio cultural del territorio de la Micro Región de la Costa.
- Regular el uso del suelo y su aprovechamiento asegurando el interés general, y armonizando con éste los legítimos intereses particulares, procurando el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.
- Propiciar la justa distribución de cargas y beneficios derivados de la planificación territorial y de la acción urbanística de la comunidad, así como la recuperación por la comunidad de los mayores valores inmobiliarios generados por la planificación y actuación territorial pública.
- Promover la coordinación operativa entre las diversas administraciones y entes públicos con actividad en el territorio, así como la cooperación, coordinación y gestión concertada de las actividades públicas del área metropolitana.
- Procurar el libre acceso a la información pública de todas las cuestiones urbanísticas y ambientales que vinculan a los habitantes de la Micro Región de la Costa con su entorno utilizando recursos y procedimientos tecnológicos actualizados.
- Promover la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación o revisión del Plan, en concordancia con lo dispuesto por las Leyes No 18.308 de Ordenamiento Territorial Sustentable y No 18.567 de Descentralización y Participación Ciudadana utilizando recursos y procedimientos tecnológicos actualizados.

Artículo 6: Contenido.

El contenido del Costaplan se desarrolla en el conjunto de artículos normativos de este decreto departamental.

Se integran como Anexos, planos numerados del 1 al 6, que interpretan en lenguaje gráfico las disposiciones contenidas en el mismo. En caso de eventual discordancia entre el texto del decreto y los planos se tendrá por válido el documento escrito. El Costaplan define:

- A) Las estructuras y los sistemas territoriales.
- B) La categorización del suelo y la zonificación.
- C) Los principales instrumentos de ordenación y gestión territorial.
- D) Los Programas y Proyectos para el desarrollo y ejecución del Plan.
- E) La creación de la Oficina técnica del Costaplan y los organismos de seguimiento del Plan.
- F) La regulación del uso y aprovechamiento del suelo, amezanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad, así como localización de actividades.
- G) Las afectaciones de alturas y retiros.
- H) Definiciones específicas en Áreas de Desarrollo Urbano.
- I) Normas complementarias de uso del suelo.
- J) Determinaciones específicas para la gestión de lagos. (*)

(*) Nota: Redacción dada por Art. 2 del D.0001/020

CAPITULO II LAS ESTRUCTURAS Y LOS SISTEMAS TERRITORIALES

Artículo 7: Estructuras y sistemas territoriales que determinan el modelo territorial del Costaplan.

Las siguientes Estructuras y Sistemas Territoriales, son los elementos determinantes del Modelo Territorial del Costaplan:

- Las Redes de Infraestructuras Básicas. - El Sistema Vial y Drenaje Pluvial.
- El Sistema de Espacios Verdes.
- Las Centralidades y Equipamientos.

7.1: Redes de Infraestructuras básicas

Las Redes de Infraestructuras Básicas constituyen el entramado y soporte principal de los usos urbanos y rurales del suelo, existentes o previstos en el ámbito de la Micro Región de la Costa.

Integran las redes los sistemas de servicios públicos como agua potable, energía eléctrica, gas, telefonía y saneamiento.

7.2: Sistema Vial y Drenaje Pluvial

El Sistema Vial se proyectará conjuntamente con el sistema de drenaje pluvial que es funcional al mismo.

Existirá un Sistema Vial Jerarquizado, a fin de considerar diferentes intensidades de tránsito y racionalizar recursos. En aplicación del Artículo 5 literal G del presente Decreto, se coordinará con la Red Vial Nacional.

7.2.1: Sistema Vial

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

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

- Calles Principales: calles que en la actualidad tienen un flujo vehicular mayor, actúan como vías colectoras, cuentan con áreas comerciales y ancho de faja en general mayor. Destinadas también al tránsito local, al transporte público y contemplan el flujo de peatones y de ciclistas, incluyendo veredas y ciclovías.
- Calles Intermedias: calles destinadas al tránsito local y al circuito local de transporte público. Contemplan también al tránsito de peatones y ciclistas, incluyendo vereda y ciclovías.
- Calles Especiales: calles con funcionalidad diversa pero que por sus características particulares no pueden ser consideradas dentro de las jerarquías anteriores.
- Calles Internas: calles de menor jerarquía, destinadas al tránsito local, vecinal y de bajo volumen vehicular. Toda vez que se proceda a la apertura de nuevas calles deberán consultarse los perfiles y detalles técnicos de cada tipo definido en el Proyecto Ejecutivo del Proyecto Integral de Saneamiento, Drenaje Pluvial y Calles. Son calles principales, las que existen actualmente y que se enumeran a continuación:

A La Playa, Avenida

Aerosur,

Avenida y cont. Paso Escobar

Alvear, Avenida General

Avenida Carlos Racine

Avenida Atahualpa

Becú, Avenida

Bullrich, Avenida

Calcagno, Avenida

Central, Avenida

Costanera, Avenida

García Lagos, Avenida Doroteo

Márquez Castro, Eduardo

Pérez Butler, Avenida

Pérez y Fuentes, Avenida Juan María

Rambla Costanera Presidente Tomas Berreta

Uruguay, Avenida

Zabala, Avenida Bruno Mauricio De

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

Son Calles intermedias o secundarias, las siguientes:

Calles intermedias en el Municipio de Ciudad de la Costa

18 de Julio

28 de Noviembre

A la Costa

Acacias

Aconcagua

Al Paso Escobar, camino.
Alfredo Zitarrosa
Almenara, Julia De
Alpes
Avenida Al Parque Artigas
Avenida De Las Mercedes
Barbato, Germán (desde Becú a Batlle Berres)
Barón de Supervielle
Batlle y Ordóñez José
Beethoven, Ludwig Van
Buenos Aires
Camino De Los Horneros
Ciudad De Canelones
Ciudad De Lima
Ciudad De Rivera
Ciudad De Santa Lucia
Collins
Colonia
Congreso
Convención
Córcega
Córdoba
Crisantemo
Cruz Del Sur
De Las Calandrias
De Las Garzas (parte)
De Los Dorados (parte)
De Las Urracas
De Los Cardenales
De Los Constituyentes
De Los Médanos
Del Oriente
Del Parque, Avenida
Democracia
El Salvador
Everest
Fabini, Eduardo
Fujiyama
García Arocena
García Lagos, Avenida Horacio
Gestido, Avenida General Oscar D.
General Fructuoso Rivera
Jagüel
Kennedy, Presidente
Kilimanjaro
Lamas, Benito
Lanzarote
Las Violetas
Luis Batlle Berres
Machado, Francisco
Mac Kinley
Mahatma Gandhi Avenida
Makalu
Martín Fierro
Mateo, Eduardo
Matos Rodríguez, Julio
Meir, Golda

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

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

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

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

Acevedo, Doctor Eduardo

Albo, Doctor Manuel

Arizona

Barrada, Rafael

Barret, Rafael Batoví

Bolívar, Simón

Brasilia, Avenida

Cartero J. González

Cuneo, José

Del Lago, Avenida

Espínola, Francisco

Garibaldi, General

Jiménez, Juan Ramón

Lautrec, Toulouse

Mistral, Gabriela

Portezuelo

Rinaldi, Teniente

Rocinante

San Cono

San Martín, General

San Pancraccio

Secco Illa, Joaquín

Stagnero De Munar, María

Vaimaca Perú

Valdivia (entre Av. al Parque y Acapulco)

Vaz Ferreira

Zorrilla De San Martín, Juan

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

Calles intermedias en el Municipio de Colonia Nicolich (Colonia Nicolich y Aeroparque) y camino de los Horneros.

La jerarquización vial en los ámbitos de los Planes Parciales de Nicolich y de Camino de los Horneros será la definida en los D.0008/016 y D.0007/017.

También serán calles intermedias, aquellas que resulten de la ejecución de los Planes Parciales, programas de actuación integrada u otros instrumentos de ordenación.

Son calles especiales las calles auxiliares de Avenida Giannattasio.

Son calles internas o vecinales, las vías restantes.

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

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

(*) Nota: Redacción dada por Artículo 3 del D.0001/020

7.2.2. Sistema de Drenaje Pluvial

Se establecen los siguientes criterios y estrategias de diseño con el fin de potenciar las características urbanas actuales y lograr la amortiguación del escurrimiento pluvial en forma distribuida.

7.2.2.1 Evitar que la urbanización genere grandes superficies impermeables, y en el caso de que exista un aumento de escurrimiento, generar normas para el control de los caudales producidos directamente en los predios.

7.2.2.2 Mantener el caudal máximo actual que llega a la costa y evitar la creación de nuevas descargas directas al mar.

7.2.2.3 Almacenar transitoriamente los excedentes en el sistema de drenaje, propiciando la laminación en cunetas y el uso de volúmenes de amortiguación de crecidas dentro de la red de drenaje.

7.2.2.4 Disponer la creación de áreas inundables en espacios públicos, que contengan equipamiento urbano para uso recreativo.

7.2.2.5 Incrementar el uso de los lagos existentes que ya están funcionando como embalses reguladores de caudal dentro del diseño de la nueva obra de drenaje.

Para el Proyecto de la red de Drenaje Pluvial

7.2.2.6 Mantener un área mínima de suelo permeable equivalente al 50% de la superficie total de cada predio privado. Este porcentaje se traduce en el Factor de Ocupación de Suelo Verde (F.O.S. Verde) según el Artículo 62 del presente Decreto Departamental.

Artículo 7.3. Ecosistemas relevantes

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

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

Son componentes del Sistema:

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

En tal sentido y en todos los casos, los espacios libres de dominio público, existentes o proyectados, deberán observar adecuadas condiciones de accesibilidad para todo el público en general. A los efectos de asegurar la protección de dichos sistemas, la Intendencia podrá definir parámetros urbanísticos especiales. (*)

() Nota: Redacción dada por Art. 4 del D.0001/020*

7.3.1 Franja Costera

Se define como faja costera de la Micro Región de la Costa, a los espacios terrestres y marítimos de jurisdicción departamental al sur de la Rambla Costanera hasta la calle Miami y la faja de dunas al Este, hasta el Límite del Arroyo Pando.

Estos espacios naturales se designan por este Plan como Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA). Art.10.2.5.

En virtud de la necesidad de preservar su morfología - cordón dunar, humedales costeros y hondonadas o depresiones intradunares se declara de Interés de la Micro Región de la Costa la Faja Costera.

En consecuencia se prohíben:

7.3.1.1 la realización de actividades que modifiquen en forma perjudicial su configuración y estructura.

7.3.1.2 los usos de vivienda en la faja al sur de la Rambla Costanera y la faja de dunas al Este, hasta el Límite del Arroyo Pando.

Sólo se autorizarán las acciones tendientes a la conservación y restauración de los ecosistemas costeros así como las instalaciones imprescindibles que permitan usos recreativos y de esparcimiento, pesca artesanal y servicios a las playas, siempre y cuando cumplan lo establecido por DINAMA y con la autorización de las oficinas competentes.

7.3.2 Sistema de Bañados y Arroyos

Los órganos departamentales competentes implementarán las medidas necesarias tendientes a preservar el relevante valor ambiental del Sistema de Bañados de los Arroyos Carrasco y Pando, sus respectivos cursos de agua y sus cuencas hídricas asociadas al espacio costero y bañados complementarios. Estos espacios naturales se definen por este Plan como Zonas de Conservación y Valorización Ambiental y Zona de Recuperación Ambiental (ZCA y ZRA) de acuerdo a lo previsto por los artículos 10.2.5 y 10.2.6 de este decreto departamental.

() Redacción dada por el Art. 5 del D.0001/020.*

7.3.3 Lagos

Se entiende por lago a los efectos del presente Plan todo espejo de agua resultante de la acumulación directa y/o indirecta de precipitaciones pluviales en predios afectados por excavaciones realizadas para la extracción de arena y/u obras de infraestructura. Se declaran de Interés los lagos de la Microrregión de la Costa. Integran el paisaje protegido, y son parte del sistema de drenaje pluvial de la Microrregión. Su gestión quedará regulada por el capítulo GESTIÓN DE LAGOS del presente decreto así como de los planes de manejo previstos para estos. No se permitirá el relleno de sus bordes ni modificaciones de los espejos de agua, salvo en aquellos casos en que se demuestre previamente, a través del estudio y permisos correspondientes; que dicha actividad se encuentra dentro de las previsiones del presente decreto y del plan de manejo correspondiente, no afectando el sistema de drenaje pluvial ni el medio ambiente.

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

() Nota: Redacción dada por el Art. 6 del D.0001/020*

7.3.4 Áreas Forestadas

Son las grandes extensiones forestadas del ámbito público y/o privado, que aportan un paisaje arbolado en sectores urbanos y/o suburbanos. Es de interés el mantenimiento de las áreas forestadas en la Micro Región de la Costa.

Se declara de Interés Departamental la conservación de las especies forestales comprendidas en la Micro Región de la Costa, las cuales conforman el Patrimonio Forestal de la zona.

En consecuencia:

7.3.4.1 Se observará lo previsto en la Ordenanza Forestal Departamental vigente, especialmente lo previsto respecto a la vegetación costera.

Para el perímetro de actuación del Costaplan, se establece una densidad mínima por predio de 1 (una) especie arbórea cada 75 metros cuadrados.

7.3.4.2 Se prohíbe la eliminación total o parcial de ejemplares por emprendimientos de cualquier tipo, sin la autorización correspondiente. **7.3.4.3** Ante todo emprendimiento que implique modificaciones cuantitativas o cualitativas en el Patrimonio Forestal existente, sea cual fuere su escala, la Intendencia de Canelones exigirá la solicitud del permiso correspondiente, acompañando la misma con los recaudos y requisitos que fueren necesarios a juicio de las oficinas técnicas que correspondan.

7.3.5 Áreas de Paisaje Rural

Se declaran de valor paisajístico las áreas rurales al norte de la Ruta Interbalnearia, ya sea suelo rural o suburbano, productivas u ocupadas por Clubes de Campo.

En consecuencia la Intendencia de Canelones podrá intervenir en la autorización de toda actividad que represente una alteración significativa del paisaje rural de la Micro Región, sin perjuicio de lo establecido para suelos categoría rural productiva y rural natural en la Ley No 18.308 de Ordenamiento Territorial Sustentable.

7.3.6 Parques

Se designan como tales, los espacios verdes que por su magnitud y propuesta de uso, tienen impacto a nivel de toda la ciudad y/o su entorno metropolitano; estos son:

- a) el Parque Roosevelt
- b) el Parque Lineal Arroyo Pando
- c) el Parque Lineal Arroyo Carrasco

Su equipamiento, mantenimiento y gestión se regirá a través de los instrumentos de ordenamiento territorial correspondientes.

7.3.7 Plazas

Las plazas son espacios libres destinados al uso público. Su equipamiento y gestión se efectuará a través de los Programas y Proyectos correspondientes. En las que estuvieran incorporadas en Proyectos de Infraestructura, podrán incluirse en su diseño, toda vez que sea necesario, áreas mínimas para ubicación de pozos de bombeo (sistema de saneamiento) y áreas inundables pertenecientes al sistema de drenaje pluvial.

7.3.8 Arbolado y Vías Parquizadas

Integran el Sistema de Espacios Verdes, las especies del ornato público de calles, paseos lineales y plazas.

Declárese de Interés de la Micro Región de la Costa, el desarrollo del sistema de espacios verdes; implantando, recuperando y manteniendo especies del ornato público que incluyan arbolado de calles, arbustos, flores y césped, en calles paseos lineales y plazas.

Las dependencias de la Intendencia de Canelones competentes en el acondicionamiento urbano y la gestión ambiental planificarán integralmente el arbolado de calles y plazas, seleccionando las especies adecuadas y ejecutando los planes de reforestación en el marco de las obras de infraestructura vial y drenaje pluvial previstas en el Plan.

7.4. Centralidades y Equipamientos

Las Centralidades existentes o previstas en el presente Plan son componentes fundamentales del Modelo Territorial.

La conformación de centralidades y la localización de nuevos equipamientos buscan lograr el equilibrio territorial aportando a la integración social y construcción de una identidad urbana.

Por su significación y alcance, se clasifican según sus escalas en metropolitana, urbanas, intermedias y locales.

7.4.1 Centralidad metropolitana:

Son centralidades de escala metropolitana, aquellas cuyo alcance va más allá del ámbito urbano o de la Micro Región, que atraen actividades y usuarios del ámbito nacional y metropolitano. Son centralidades metropolitanas de Canelones, el Aeropuerto Internacional de Carrasco y el Parque Roosevelt.

7.4.2 Centralidades urbanas:

Las centralidades urbanas son aquellas que brindan servicios a escala de la ciudad.

Serán centralidades urbanas el Centro Cívico, que se ubicará en la intersección de la Avenida Giannattasio con la Avenida Aerosur, complementado con la centralidad existente de carácter comercial sobre la Avenida Giannattasio entre la Avenida Buenos Aires y la Calle 70, que se denomina Espacio Lagomar.

También se considera centralidad urbana el centro de Paso Carrasco sobre Camino Carrasco que se definirá en el Plan Parcial Paso Carrasco.

7.4.3 Centralidades Urbanas Especializadas:

Constituyen centralidades de alcance urbano con predominio de un tipo de uso en particular las siguientes:

Centralidad Educación y Salud

Conformada por equipamientos existentes educacionales y de salud, localizada en Solymar Norte.

Centralidad Cultural y Deportiva

La Centralidad cultural deportiva estará integrada por el Proyecto del Centro Deportivo a localizarse en Montes y Lomas de Solymar, complementado al sur de Giannattasio, en Lomas de Solymar, con espacios verdes, áreas deportivas y culturales.

7.4.4 Centralidades Intermedias:

Son centralidades intermedias aquellas de alcance vecinal. Se caracterizan por su localización sobre vías jerarquizadas.

Son centralidades intermedias el centro comercial sobre Avenida Calcagno al sur de Giannattasio (Shangrilá) y el centro comercial sobre Avenida Pérez Butler (El Pinar).

7.4.5 Centralidades Locales:

Son centralidades de alcance local.

Se procurará crear Centros de Barrios vinculados a espacios públicos, localizados en distintos sectores de la ciudad, los que se vinculan con el Proyecto 100 plazas de la Intendencia de Canelones.

CAPITULO III CATEGORIAS DEL SUELO Y ZONIFICACION

Artículo 8: Categorización del Suelo.

(Definición)

Es la actividad ordenadora del territorio, que categoriza los diferentes tipos de suelos dentro del perímetro de actuación del Costaplan. El suelo se podrá categorizar en: suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y suelo categoría rural, graficados en el Plano No 03 - "Categorías del suelo".

8.1 Suelo Urbano

Es la actividad ordenadora del territorio, que categoriza los diferentes tipos de suelos dentro del perímetro de actuación del Costaplan. El suelo se podrá categorizar en: suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y suelo categoría rural, graficados en el PLANO CATEGORIZACIÓN DE SUELO (Plano 1.1). Artículo 8.1. Suelo Urbano

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

Serán padrones urbanos:

Al oeste. Av Racine desde Rambla Costanera hasta Av. De las Américas.

Al norte. Av. De las Américas desde Av. Racine hasta Ruta 101, Ruta 101 de Av. De las Américas hasta Ruta Interbalnearia, Ruta Interbalnearia límite norte del padrón suburbano 2028, límite norte del padrón suburbano 2028 hasta límite este del padrón suburbano 46923, límite este del padrón suburbano 46923 hasta límite este y norte del padrón suburbano 3050, límite sur del padrón rural 50825, 17800, límite oeste del padrón rural 6883 hasta límite norte del padrón 43178, padrón 43178, límite norte del padrón urbano 17074, límite oeste padrón urbano 41723, límite sur de los padrones rurales 71336, 71335, 54468, 27505, límite oeste del padrón rural 38330, ruta Interbalnearia hasta límite este del padrón rural 36955, límite sur del padrón rural 27505, límite oeste de los padrones rurales 70152, 57338, 57339, 57340, límite norte y oeste del padrón suburbano 18055 hasta faja de 50 m de Ruta interbalnearia, faja de 50 m de Ruta Interbalnearia hasta calle Abayubá, calle Abayubá hasta Arroyo Pando.

Al este. Arroyo Pando hasta límite sur del padrón urbano 45581.

Al sur, límite sur del padrón urbano 45581 hasta proyección de Rambla costanera, proyección de Rambla costanera hasta Rambla costanera, Rambla costanera hasta Av. Racine.

Parte del padrón rural N°9920.

Padrones urbanos de Ciudad de la Costa 45487 al 45533.

Serán padrones urbanos los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101 D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros D.0007/017; así como también los padrones urbanos definidos en D.0006/011 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco.

8.1.1 Suelo urbano consolidado

Comprende áreas y zonas del territorio en áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica, alumbrado público y red de saneamiento; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas. Se caracterizan por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo.

Quedan incluidas en esta categoría las zonas que ya cuentan con la red de saneamiento (Paso Carrasco, Parque Miramar y Barra de Carrasco), así como aquellas incluidas en el área de Proyecto Integral de Saneamiento, Drenaje Pluvial y Calles según PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO (Plano 1.2).

Se podrán incorporar a esta categoría, aquellos padrones urbanos no consolidados que se conecten a la red de saneamiento existente o presenten proyecto viable de conexión futura a las redes del proyecto integral.

Serán padrones urbanos consolidados:

Al oeste. Av. Racine desde Rambla Costanera hasta Av. De las Américas.

Al norte. Av. De las Américas desde Av. Racine hasta ruta 101, Ruta 101 hasta calle Yacaré, calle Yacaré hasta calle Sirio, calle Sirio hasta calle de las Arenas, calle de las Arenas hasta límite oeste de los padrones urbanos 45368, 16153, 20029 hasta Av. Giannattasio, Av. Giannattasio hasta calle Cruz del Sur, calle Cruz del Sur hasta calle Horacio Quiroga, padrones frentistas a calle Horacio Quiroga hasta Av. Gral. Artigas, Av. Gral. Artigas hasta calle Vinicius de Moraes, calle Vinicius de Moraes hasta Tabaré Etcheberry, calle Tabaré Etcheberry hasta calle Horacio Quiroga, calle Horacio Quiroga hasta calle Buenos Aires, calle Buenos Aires hasta límite norte del

padrón urbano 40913, límite sur del padrón urbano 41422, hasta calle Almenara, Calle Almenara hasta Ruta Interbalnearia, Ruta Interbalnearia hasta Cno. Al Paso Escobar, Cno. Al Paso Escobar hasta circunvalación La Carreta, padrones frentistas a circunvalación La Carreta, padrones frentistas a Marques Castro desde Cno. Al Paso Escobar hasta calle José Pedro Varela, calle José Pedro Varela hasta calle De Las Calandrias, padrones frentistas a calle de las Calandrias desde José Pedro Varela hasta Av. Giannattasio, padrones frentistas a Av. Giannattasio hasta Adrián Troitino, padrones frentistas a calle Adrián Troitino desde Av. Giannattasio hasta calle Meir Golda, calle Meir Golda hasta calle "Tota" Almeida de Quinteros, padrones frentistas a calle "Tota" Almeida de Quinteros, hasta Baltasar Brum, calle Baltasar Brum hasta Juan Carlos Onetti, padrones frentistas a calle Juan Carlos Onetti hasta calle Meir Golda, padrones frentistas a calle Meir Golda hasta calle Pablo Molins, padrones frentistas a calle Pablo Molins hasta Av. Giannattasio, Av. Giannattasio hasta calle Eden Rock Al Este. padrones frentistas a calle Eden Rock hasta Rambla Costanera.

Al Sur. Rambla Costanera hasta Av. Racine.

Serán padrones urbanos consolidados los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017; así como también los padrones urbanos consolidados definidos en D.0006/010 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco.

8.1.2 Suelo urbano no consolidado

Comprende el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos por el instrumento. Pueden ser áreas que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización. Estos suelos, serán espacios potencialmente transformables, siempre que puedan ser objeto de acciones específicas para consolidar el proceso de urbanización completando las redes de infraestructuras.

Los límites de esta área son los definidos en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO (Plano 1.2).

El suelo urbano no consolidado podrá ser transformado en urbano consolidado, en aquellos sectores que se hayan identificado como Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Consolidación Urbana. A los efectos de su pasaje al régimen de suelo urbano consolidado, la iniciativa pública o privada tendrá que proponer sus proyectos de detalle correspondientes o agregar las infraestructuras que se requieran para dicha transformación según corresponda.

Serán urbano no consolidado, todos los padrones incluidos en el artículo 8.1 a excepción de los expuestos en artículo 8.1.1.

Serán padrones urbanos no consolidados los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017; así como también los padrones urbanos consolidados definidos en D.0006/010 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco.

8.1.3 Urbano no consolidado de fragilidad ecosistémica

Se categoriza como suelo no consolidado de fragilidad ecosistémica a aquellas partes del territorio a las que corresponda la categorización de suelo, urbano consolidado o no consolidado, pero se localicen en áreas de elevada sensibilidad ambiental, tanto por su fragilidad ambiental como por su vulnerabilidad frente a las acciones antrópicas. Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su categorización tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Serán padrones urbanos no consolidados de fragilidad ecosistémica los padrones urbanos con borde al Arroyo Pando.

Serán padrones urbanos no consolidados de fragilidad ecosistémica: los padrones urbanos 41108, 41302 al 41304, 42666, 45148, 45149 y parte de los padrones 40826, 40827 y 42989 (de acuerdo con la Zona de Conservación Ambiental Montes de Solymar).

8.2 Suelo Suburbano

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

El Suelo Suburbano comprende las zonas identificadas en el PLANO CATEGORIZACIÓN DE SUELO PRIMARIA (Plano 1.1). El suelo suburbano podrá ser transformado en urbano a través de los instrumentos correspondientes, en aquellos sectores que se identifiquen como áreas potencialmente transformables, en futuras revisiones del Plan o definidas en los Planes Parciales. Se prohíbe la extracción de arena en suelo

urbano y suburbano, salvo autorización expresa en caso de excavaciones destinadas al sistema de drenaje pluvial de la zona.

Serán suburbanos:

El padrón suburbano 18055, 10702, 46923, los padrones rurales 59889, 59888, 56395, 55272, 55270, 55271, 55269, 54678 y parte de los padrones rurales 56394, 56701, 9920.

Padrón suburbano 46824 y el padrón rural 58889.

Serán padrones suburbanos los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017; así como también los padrones urbanos consolidados definidos en D.0006/010 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco. 8.2.1 Suburbano preferentemente habitacional. Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a residencias permanentes y/u ocasionales.

El suelo suburbano preferentemente habitacional comprende las áreas definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO (Plano 1.2).

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

Serán suburbanos preferentemente habitacional: los padrones suburbanos 10702, 18055 y 46923.

Serán padrones suburbanos preferentemente habitacional, los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017; así como también los padrones urbanos consolidados definidos en D.0006/010 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco.

8.2.2 Suelo Suburbano de uso Preferentemente Turístico.

Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directamente o asociado al desarrollo turístico, deportivo, hotelero, cultural o comercial y/o al disfrute de tiempo libre, pudiéndose admitir asociado al uso turístico viviendas colectivas, así como Propiedad Horizontal en el marco de la Ley No17292. El suelo suburbano preferentemente turístico comprende las áreas definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO (Plano 1.2).

Serán suburbanos preferentemente turísticos: los padrones rurales 59889 y 59888.

Serán padrones suburbanos preferentemente turísticos los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017; así como también los padrones suburbanos preferentemente turísticos definidos en D.0006/010 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco.

8.2.3. Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio

Se define suelo suburbano de actividades preferentemente productivas de bienes y servicios, a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directas o indirectamente a actividades industriales, logísticas y de servicios. El suelo suburbano de actividades preferentemente productivas de bienes y servicios, comprende las áreas definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO (Plano 1.2).

Serán padrones suburbanos preferentemente de actividades productivas de bienes y servicios los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017; así como también los padrones suburbanos preferentemente de actividades productivas de bienes y servicios definidos en D.0006/010 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco.

Artículo 8.3. Suelo Rural

El suelo rural comprende aquellas partes del territorio destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico. Los suelos rurales no pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamientos o amezanamientos con propósito residencial, industrial, de logística o de servicios a excepción de aquellos que pueda ampararse al art. 39 de la Ley No18308, del art. 610 de la Ley No18719 y de los usos definidos en los Planes Parciales de Nicolich y Ruta 101 D.0008/2016 y el Plan parcial de Camino de los Horneros D.0007/017, sin proceder a su previa transformación.

Queda delimitado por el perímetro de actuación territorial que se define en el art. 1 del presente decreto, excluyendo las áreas definidas como suelo urbano y suelo suburbano. Artículo 8.3.1 Rural Natural

El suelo rural natural está integrado por los espacios territoriales protegidos con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o el paisaje. El suelo rural natural comprende las zonas definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO (Plano 1.2).

Serán rural natural:

Los padrones rurales 27486, 27479, 27494, 27510, 27502, 57724, 27487, 27480, 27511, 27503, 27496, 27488, 27481, parte de los padrones 27903 y 13860, una faja de ancho variable sobre el arroyo Pando de 30 m sobre

límite sur del padrón 18055 y 70 m sobre límite norte del padrón 18055, una faja de 70 m sobre borde del arroyo Pando de los padrones 27505, 54715, 54716, 27515, 27507, 27492, 27485.

Serán rural natural el área comprendida dentro de la zona de conservación del Bañado de Carrasco.

Serán rural natural los padrones comprendidos dentro de la faja costera, al sur de la Rambla desde el Arroyo Carrasco hasta calle Artigas, los padrones 40775, 45583, 45582 y parte 45581.

Serán padrones rural natural los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017; así como también los padrones rural natural definidos en D.0006/010 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco.

8.4 Rural Productivo

El suelo rural productivo está integrado por los espacios territoriales destinados a fines agropecuarios, forestales así como los usos previstos en los planes parciales.

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

Serán rural Productivo los padrones expuestos en Art. 8.3 a excepción de los expuestos en Art. 8.3.1. (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 7 del D.0001/020

Artículo 9: Atributos

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

9.1. Atributo potencialmente transformable

Se delimitan ámbitos rurales y suburbanos del territorio con el atributo potencialmente transformable, en el marco de lo establecido por el artículo 34 de la Ley No18.308. Solo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el Atributo de Potencialmente Transformable.

Será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación Integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Integrada, el suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo al que pertenezca. Las porciones de suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable (en adelante APT), se encuentran graficadas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO (Plano 1.2). A los efectos del desarrollo de la APT a suburbano del Arroyo Pando, el Programa de Actuación Integrada correspondiente, deberá definir las previsiones en materia de conectividad, infraestructura y definiciones en materia de protección del borde del Arroyo. Este borde no podrá ser menor a 70 metros.

Será ámbito de APT Arroyo Pando, los padrones rurales 57340, 57339, 57338, 70152, 70153, 54715, 54716, 27485, 27492, 27507, 27515.

Serán padrones potencialmente transformables los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, D.0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017.

9.2. Áreas de aplicación de valorización por concepto de cambio de categoría de suelo.

Son áreas en las que su efectiva recategorización se realizará sin perjuicio de la aplicación del art. 46 (retorno de las valorizaciones) de la Ley No18308. Se encuentran graficadas en el PLANO CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA DE SUELO (Plano 1.2).

Serán afectados por el presente atributo: los padrones rurales 59889, 59888, 54678, 55270, 55272, 56395, 56394, 55269, 55271 producto del cambio de categoría a suburbano; los padrones suburbanos 40823, 40825, 40826, 40827, 42489, 43970, 39839, 43389, 18052, 45581 y faja de 50 m frentista a Ruta Interbalnearia del padrón 18055, producto del cambio de categoría de suburbano a urbano no consolidado, padrón rural N°9920.

Serán áreas de aplicación de valorización por concepto de cambio de categoría de suelo los definidos en el ámbito del Plan Parcial Nicolich y Ruta 101, Dec. 0008/016 y D.0004/017, Plan Parcial Cno. De los Horneros, D.0007/017; así como también las áreas de aplicación de valorización por concepto de cambio de categoría de suelo definidos en D.0006/010 comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial de Paso Carrasco.

9.3. Obras de infraestructuras

Son zonas urbanas no consolidadas o suburbanas en las que su transformación queda condicionado al desarrollo de obras de infraestructura. Éstas incluyen vialidad, drenaje pluvial, red de saneamiento, energía, agua potable, entre otros. Estas obras se desarrollarán a través de proyectos de detalle en Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Renovación Urbana o en zonas contiguas al urbano no consolidado. Una vez consolidado los padrones incluidos en esta zona pasarán al régimen establecido en el presente decreto. Estas zonas quedan definidas en el PLANO CATEGORIZACIÓN DE SUELO SECUNDARIA (Plano 1.2).

Serán afectados por el presente atributo los padrones comprendidos dentro del siguiente polígono: calle Yacaré desde Ruta 101 hasta calle Sirio, calle Sirio desde calle Yacaré hasta calle de las Arenas, límite oeste del padrón 45368, 16153, 20029, 20032, Av Giannattasio desde límite oeste del padrón 20032 hasta calle Cruz del Sur, Cruz del Sur desde Av Giannattasio hasta límite sur del padrón 45133, 1413, 1418, 1461, su proyección hasta calle Av. Artigas, calle Av. Artigas desde Proyección del límite sur del padrón 1461 hasta Vinicius de Moraes, Vinicius de Moraes desde Av. Gral Artigas hasta calle Tabaré Etcheverry, calle Tabaré Etcheverry desde Av. Gral. Artigas hasta calle Horacio Quiroga, calle Horacio Quiroga desde calle Tabaré Etcheverry hasta calle Buenos Aires, calle Buenos Aires hasta límite Sur del padrón 44837, 41422, calle Julia de Almenara hasta Ruta Interbalnearia, Ruta Interbalnearia desde Julia de Almenara hasta Ruta 101, Ruta 101 desde Ruta Interbalnearia hasta calle Yacaré. (*)

(*) Redacción dada por Art. 8 del D.0001/020

Artículo 10: Zonificación

Es la actividad ordenadora del territorio, que clasifica en zonas a los diferentes tipos de gestión de suelos; así como también a los espacios territoriales específicos que deben articularse en el marco de las disposiciones establecidas en el presente decreto y gráfica según Plano 2.

Artículo 10.1. Zona de Régimen Común.

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

La zona de régimen común comprende la totalidad del ámbito de aplicación expuesta en Art.1 a excepción de los siguientes ámbitos territoriales:

10.2 Zona Reglamentada de Protección Patrimonial Pinar Sur

Se declara de interés de la Microrregión de la Costa, la conservación paisajística de El Pinar. Por lo tanto, se conservará la morfología urbana, el fraccionamiento histórico, los espacios verdes y arbolados - públicos y privados - ubicados dentro del polígono delimitado: Al sur por la Rambla Costanera desde la Avenida Naciones Unidas hasta el Arroyo Pando. Al este por el margen del Arroyo Pando desde la Rambla Costanera hasta la Avenida Ing. Luis Giannattasio.

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

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

10.3 Zonas especiales

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

- Áreas de Desarrollo Urbano (ADU).
- Áreas de Renovación Urbana (ARU).
- Perímetros de actuación lagos (PAL).
- Puntos Singulares.
- Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental (ZDP).
- Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA).
- Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA).
- Zonas Plan Parcial.
- Zonas Plan Sectorial.

10.3.1 Áreas de Desarrollo Urbano (ADU)

Son áreas del ámbito de la Microrregión de la Costa, consolidados o no que evidencian oportunidades urbanísticas de desarrollo. Se identifican las siguientes porciones territoriales que por sus particularidades y posicionamiento estratégico para el alcance de los objetivos se determinan como se definen las siguientes zonas dentro del perímetros de Actuación del Plan: a) Área de Desarrollo Urbano La Botavara, b) Área de Desarrollo Urbano Shangrilá, c) Área de Desarrollo Urbano San José de Carrasco Norte, d) Área de Desarrollo Urbano padrón 1213, e) Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte I,

- f) Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte II,
- g) Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar I,
- h) Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar II,
- i) Área de Desarrollo Urbano Pinar Sur,
- j) Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte I,
- k) Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte II,
- l) Área de Desarrollo Urbano Arroyo Pando.

Asimismo, son Áreas de Desarrollo Urbano las definidas en el Plan Parcial de Paso Carrasco cuyas definiciones específicas serán objeto de dicho plan. a) Área de Desarrollo Urbano La Botavara.

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

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

c) Área de Desarrollo Urbano San José de Carrasco Norte.

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

d) Área de Desarrollo Urbano padrón 1213 El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 1213 de Ciudad de la Costa.

e) Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte I.

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

f) Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte II.

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

g) Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar I.

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

h) Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar II.

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

i) Área de Desarrollo Urbano Pinar Sur. El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 18052 de Ciudad de la Costa.

j) Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte I.

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

k) Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte II.

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

l) Área de Desarrollo Urbano Arroyo Pando. El área de Desarrollo Urbano queda definida por el padrón urbano 18055 de Ciudad de la Costa.

10.3.2 Áreas de Renovación Urbana (ARU)

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

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

a) Área de renovación Urbana Pinares

El área de Consolidación Urbano queda definida por el padrón urbano 43389 de Ciudad de la Costa: 43739, 42290, 44816, 44817, 44818, 44819, 44820, 44823, 44821, 44822, 39889, 44815, 44811, 44808, 44810, 44814, 44803, 44809, 44813, 44807, 44701, 44804, 44806, 44798, 44812, 44805, 44802, 44799, 44801, 44793, 44800, 44797, 44789, 44794, 44796, 44795, 44790, 44792, 44791 y 43740.

10.3.3 Perímetros de actuación lagos

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

Sin perjuicio de otros lagos que pudieran crearse posteriormente los lagos de la Microrregión de la Costa son los graficados en el plano 7 – PERÍMETROS DE ACTUACIÓN LAGOS:

- Lago Huertos de Carrasco
- Lago Martínez
- Lago Cicsa
- Laguna Chica
- Laguna Grande
- Lago Javier
- Lago La Caleta
- Lago Parque Miramar
- Lago La Botavara
- Lago Pesquero
- Lago Calcagno Sur
- Lago Calcagno Norte
- Lago Centro Cívico
- Lago Jardín
- Lago Lagomar Norte
- Lago Club Hípico
- Lago Central
- Lago Club Policial
- Lago Pinar Norte

Artículo 10.3.4 Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental (ZDP).

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

Se definen las siguientes zonas dentro del perímetro de actuación del Plan:

a. Zona de Desarrollo Proyectado Colinas de Solymar:

La Zona de Desarrollo Proyectado Colinas de Solymar queda delimitada al sur por el eje de la Ruta Interbalnearia desde el límite este del padrón 9900 hasta el límite oeste del padrón 33461. Al oeste por el límite este de los padrones 42530, 41588, 41587 y 31050. Al norte por la calle Himalaya desde el eje de la calle Kilimanjaro hasta el eje de la calle Chimborazo. Al este por el eje de la calle Chimborazo desde el eje de la calle Himalaya hasta el eje de la calle Tronador y por el límite este de los padrones 42617 y 9900.

b. Zona de Desarrollo Proyectado Autódromo:

La Zona de Desarrollo Proyectado Autódromo queda delimitada al sur por la Ruta Interbalnearia desde el eje de la calle Daytona hasta el límite oeste del padrón 17074. Al oeste por la línea quebrada conformada por el límite oeste de los padrones 17074, 25950, 25951, 25952, 25953, 25954, 25955, 25956, 25957, 25958, 25959, 25960, 25961, 25962, 25963, 25964, del espacio destinado a parque público, 39762 (espacio libre), 40069 (espacio libre) y 40093 (espacio libre). Al norte por la línea quebrada conformada por el límite norte de los padrones 38518, 38520, 38521, 38522, 38523, 38524, 38525, 38526, 38536 (espacio libre), 38669, 38685, 39521 y 38691; el límite oeste de los padrones 38699, 38700, 38701, 38702, 38703 y 38704; el límite norte de los padrones 38705, 38706, 38707, 38708, 38709, 38710, 38711, 38712, 38713, 38714, 38715 y 38901 (espacio libre); la calle Convención desde el límite sur del padrón 39010 hasta el límite norte del padrón 39043; el límite norte de los padrones con frente a la calle Indianápolis desde el límite oeste del padrón 39043 hasta el límite

este del padrón 39495; el límite este de los padrones con frente a la calle General Fructuoso Rivera desde el límite norte del padrón 39494 hasta el límite sur del padrón 39477; el límite este del padrón 39476; el límite este de los padrones con frente a la calle General Fructuoso Rivera desde el límite norte del padrón 39518 hasta el límite sur del padrón 39506; el límite este del padrón 39505; el límite sur del padrón rural 38330 (autódromo); el límite sur y este del padrón rural 36955 (autódromo) y el límite norte del padrón 32351. Al Este por el límite oeste de los padrones rurales 27514 y 27493; la calle Colonia desde el límite oeste del padrón rural 27493 hasta el eje de la calle Daytona y la calle Daytona desde el eje de la calle Colonia hasta el eje de la Ruta Interbalnearia.

10.3.5 Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA):

Son las áreas definidas para proteger el patrimonio natural. Se definen las siguientes zonas dentro del perímetro de actuación del Plan que asimismo integran el sistema de Áreas Verdes (espacios libres de uso público).

a. Zona de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA) Bañados Arroyo Carrasco: La Zona de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA) Bañados Arroyo Carrasco queda delimitada al sur por el límite sur del padrón rural 60033 desde la continuación de la Avenida Racine hasta Avenida a la Playa; la ex calle Francisco Acuña de Figueroa en toda su extensión y la línea imaginaria que la continúa hasta el Arroyo Carrasco. Al oeste por el arroyo Carrasco desde el límite sur del padrón rural 60033 hasta el eje de la Ruta 102. Al norte por la Ruta 102 desde el Arroyo Carrasco hasta el eje del camino Tomás Berreta. Al este por la línea quebrada delimitada por el camino Tomás Berreta desde el eje de la Ruta 102 hasta el eje de la calle Peroba; la calle Peroba desde el eje del camino Tomás Berreta hasta la calle Guatambú; la calle Guatambú desde el eje de la calle Peroba hasta el eje de la calle Los Alerces; la calle Los Alerces desde el eje de la calle Guatambú hasta el eje de la calle Los Palmares; el límite este de los padrones rurales 19017, 20454, 20455 y 20456; el límite sur del padrón rural 20456 y el límite este del padrón rural 60033.

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

Los padrones rurales 27486, 27479, 27494, 27510, 27502, 57724, 27487, 27480, 27511, 27503, 27496, 27488, 27481, parte de los padrones 27903 y 13860, cuyo límite quedará condicionado a las definiciones establecidas en plan sectorial Bañados de Pando.

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

La zona queda delimitada por la faja costera definida al sur por la línea de costa desde la continuación de la calle Andalucía hasta el Arroyo Carrasco; al oeste por el Arroyo Carrasco desde la línea de costa hasta la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta; al norte por la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta desde el Arroyo Carrasco hasta la calle Andalucía y por el este la línea imaginaria continuación de la calle Andalucía hasta la línea de costa.

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

Queda definido por los padrones: 42489 (parte), 40826 (parte), 40827 (parte), 41302, 41303, 41304, 41108, 42666, 45148 y 45149.

10.3.6 Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA):

Son los espacios territoriales en donde los ecosistemas originales han sido fuertemente deteriorados y presentan un estado de degradación incompatible con actividades humanas y/o son causa de deterioro creciente para los ecosistemas a ellos vinculados.

Los procesos de deterioro ambiental serán mitigados por la actuación conjunta y coordinada de todos los actores afectados, sean personas públicas o privadas. Esta actividad se cumplirá a través de obras y planes de manejo sustentable del ambiente.

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

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

a. Zona de Recuperación Ambiental (ZRA) Arroyo Carrasco:

La Zona de Recuperación Ambiental (ZRA) Arroyo Carrasco queda delimitada al sur por el eje de la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta desde el eje de la calle Vaimaca Perú hasta el Arroyo Carrasco. Al oeste por el Arroyo Carrasco desde el eje de la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta la línea imaginaria continuación de la ex calle Francisco Acuña de Figueroa. Al norte por la ex calle Francisco Acuña de Figueroa y su continuación imaginaria desde el Arroyo Carrasco hasta el eje de la calle Juan Zorrilla de San Martín. Al este por la línea quebrada delimitada por el eje de la calle Juan Zorrilla de San Martín desde la ex calle Francisco Acuña de Figueroa hasta el eje de la calle Cartero J. González (ex Avenida Calcagno); la calle Cartero J. González

(ex Avenida Calcagno) desde el eje de la calle Juan Zorrilla de San Martín hasta el eje de la calle Rubén Darío; la calle Rubén Darío desde el eje de la calle Cartero J. González (ex Avenida Calcagno) hasta el eje de la calle Paúl Cézanne; la calle Paúl Cézanne desde el eje de la calle Rubén Darío hasta el eje de la calle General José de San Martín; la calle General José de San Martín desde el eje de la calle Paúl Cézanne hasta el eje de la calle Edgar Degas; la calle Edgar Degas desde el eje de la calle General José de San Martín hasta el eje la Avenida de las Industrias; la Avenida de las Industrias desde el eje de la calle Edgar Degas hasta el límite este del padrón 3279; el límite este de los padrones 3279 y 2320; la calle José Cúneo desde el Arroyo Carrasco hasta el eje de la calle Santa Sofía; la calle Santa Sofía desde el eje de la calle José Cúneo hasta el eje de la calle Joaquín Secco Illa; la calle Almafuerte desde el eje de la calle Joaquín Secco Illa hasta el límite norte del padrón 2674; el límite oeste de los padrones 2674 y 39818; la calle Vaimaca Perú desde el eje de la Avenida de las Américas hasta el eje de la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta.

b. Zona de Recuperación Ambiental (ZRA) Arroyo Pando:

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

La Zona de Recuperación Ambiental (ZRA) Arroyo Pando queda delimitada al oeste por la línea quebrada definida por el límite oeste y norte del Padrón 42629; la Avenida Bruno Mauricio de Zabala desde el eje de la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta el eje de la Ruta Interbalnearia y por la Avenida Atahualpa desde el eje de la Ruta Interbalnearia hasta el eje de la calle Sepe. Al norte por la línea imaginaria continuación de la calle Sepe desde el eje de la Avenida Atahualpa hasta su intersección con el Arroyo Pando. Al este por el Arroyo Pando desde la línea imaginaria continuación de la calle Sepe hasta el límite sur del padrón 40775.

Artículo 10.3.7 Zonas Plan Parcial y sectorial:

Son aquellos espacios territoriales que por su importancia estratégica para el Plan, son objeto de un proyecto específico de planificación, ordenación y gestión. Estos planes parciales y sectoriales definirán las directrices de desarrollo del ámbito de estudio, la definición detallada de la zonificación y la definición de las actuaciones y proyectos específicos.

Se identifican cuatro áreas para la ejecución de Planes Parciales. Los Planes Parciales de Paso Carrasco y Colonia Nicolich se fundamentan no sólo en los aspectos jurisdiccionales, sino en virtud de sus particularidades en cuanto a identidad, vinculación metropolitana, y lógicas de conectividad. El Plan Parcial Camino de los Horneros se fundamenta por sus características especiales de uso y su interés turístico.

El Plan Parcial Bañados de Pando se fundamenta en su posicionamiento estratégico en el marco de las lógicas territoriales específicas.

Se identifican áreas producto de planes sectoriales que se entienden de particular importancia para el presente plan. El plan sectorial del Parque Roosevelt, se fundamenta en su rol de parque metropolitano y principal pulmón urbano del departamento de Canelones, los planes sectoriales de los Bañados de Pando y Carrasco, los que se fundamentan en la necesidad de avanzar en un plan de manejo para la protección de los bañados como ecosistema relevante. Y finalmente, el plan sectorial de la Zona Costera con el objetivo del ordenamiento de los usos costeros y la protección del ambiente costero. (*)

(*) Redacción dada por el Art. 9 del D.0001/020

CAPITULO IV PATRIMONIO NATURAL

Artículo 11: Recursos Naturales.

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

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

11.1 Zona Costera

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

Prohíbese la construcción de edificaciones en la Faja de Defensa de Costas del Río de la Plata y en la faja costera al sur de la rambla costanera del Río de la Plata (rambla existente o proyectada).

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

11.2 Extracción de Arena en suelo firme

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

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

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

Artículo 12: Patrimonio Forestal.

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

CAPÍTULO V INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 13: Dirección y control de la actividad urbanística.

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

En la formulación, gestión y ejecución de la planificación urbanística y territorial, la Intendencia de Canelones asegurará el cumplimiento del Art. 6 de la Ley 18.308.

Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Artículo 14: Ejecución de la planificación: equidistribución y deberes legales.

La ejecución del Planeamiento urbanístico y territorial se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en el presente Plan. Estos procurarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión 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 a la Micro Región la Costa se llevará a cabo, según las características propias en cada caso en particular, mediante Instrumentos de Ordenación Territorial e Instrumentos de Gestión Territorial.

14.1 Instrumentos de Ordenación Territorial:

Definición

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

Toda vez que se inicie un proceso de Ordenación Territorial definidos en los numerales siguientes, se suspenderán provisoriamente los permisos de fraccionamiento, construcción y/o habilitaciones comerciales en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificaciones del régimen vigente, hasta tanto se apruebe el proyecto correspondiente. No obstante, en esta oportunidad, los organismos de gestión y

seguimiento del plan podrán estudiar particularmente, aquellas solicitudes que pudieran presentarse ante la Intendencia de Canelones.

14.2 Instrumentos de Gestión Territorial

Definición

Son herramientas jurídicas que permiten actuar directamente sobre el territorio en cumplimiento de las previsiones definidas en los diversos instrumentos de Ordenación. Tienen un alto componente de definiciones procedimentales, se vinculan con las previsiones administrativas de funcionamiento del Estado; deben observar el Orden Jurídico que particularizan y deben desenvolver de manera eficiente el conjunto de actividades materiales sobre el territorio objeto de la gestión.

Son normas de procedimiento que permiten hacer efectivo lo previsto en los diversos Instrumentos de Ordenación.

Artículo 15: Instrumentos de Ordenación del Territorio

Son instrumentos de ordenación del territorio los siguientes:

1. Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.
2. Programas de Actuación Integrada.
3. Planes Sectoriales.
4. Unidades de Actuación Urbanística.
5. Proyectos de Detalle. (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 10 del D.0001/020

Artículo 16: Instrumentos de Gestión y Complementarios.

16.1 Son instrumentos de Gestión del territorio, los siguientes:

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

16.2 Son instrumentos Complementarios, los siguientes:

1. Inventario de Bienes de Interés Departamental.
2. Cartera de Tierras.
3. Fondo de Gestión Urbana.
4. Mayor Aprovechamiento.
5. Derecho de Preferencia.
6. Equidistribución de cargas y beneficios.
7. Fuera de Ordenamiento. (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 11 del D.0001/020

Artículo 17: Instrumentos de Ordenación del territorio en particular.

17.1 Planes Parciales.

Son los instrumentos de ordenación territorial, definidos por el plan para actuar en zonas de interés estratégico de la Intendencia de Canelones y la Micro Región de la Costa; que permiten la ordenación detallada y completa de un determinado ámbito territorial significativo. La redacción de los Planes Parciales será realizada por las dependencias técnicas competentes en la materia.

La zona comprendida dentro del Plan Parcial que corresponda quedará en régimen especial provisorio, hasta tanto no se apruebe el mismo, según se establece en el Art. 10.2.7.

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

17.2 Programas de Actuación Integrada

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

- 1) La delimitación del ámbito de aplicación, en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- 2) La programación de la transformación del espacio a través de la ejecución material de los proyectos.

3) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación específicas aplicables al ámbito espacial.

Los Programas de Actuación Integrada podrán ser elaborados por la Intendencia de Canelones, de oficio y en ejercicio de sus funciones o por particulares.

En ambos casos el Programa de Actuación Integrada constará de una propuesta circunstanciada relacionada con su justificación y viabilidad.

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

La elaboración de Programas de Actuación Integrada de iniciativa privada, solo se autorizará cuando se ajuste a lo previsto en el art. 21 de la Ley No18308 de Ordenamiento Territorial Sustentable y se ofrezcan garantías suficientes para su correcta ejecución.

Artículo 17.2.1 Programa de Actuación Integrada a iniciativa de los propietarios.

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

La propuesta deberá observar racionalidad económica y calidad urbana. A efectos de su autorización se deberá tener en cuenta, sin perjuicio de lo establecido al respecto por la Ley No 18308 de Ordenamiento Territorial Sustentable:

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

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

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

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

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

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

G) Constancia de conformidad o disconformidad de los propietarios. (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 12 del D.0001/020

17.3 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 (transporte, fomento del turismo, conservación ambiental, etc.).

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

17.4. Unidades de Actuación Urbanística

Es un instrumento de gestión del plan aplicable preferentemente dentro de las Áreas de Renovación y/o Consolidación Urbana y áreas potencialmentetransformables. Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que el Plan establezca garantizando su planificación unitaria y sincronizada así como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones, en la superficie que limite.

Deberán contener como mínimo:

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

Todo de acuerdo a las definiciones del presente decreto departamental. Las determinaciones y particularidades de las Unidades de Actuación Urbanística se concretarán mediante la formulación de un correspondiente Proyecto de Detalle o Programa de Actuación Integrada según corresponda a los efectos de una gestión integrada y del cumplimiento de las obligaciones territoriales.

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

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

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

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

Las Áreas de Renovación Urbana podrán incorporar instrumentos de gestión definidos en el artículo 11 del presente decreto (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 13 del D.0001/020

17.5. Proyecto de Detalle

Son los instrumentos de ordenación, que hacen posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes. De esta forma permiten desarrollar el Costaplan en general, así como los Planes Parciales o Planes Sectoriales. Se requerirá Proyecto de Detalle en la aplicación total o parcial de Programas de Actuación Integrada, Áreas de Renovación Urbana o Áreas de Desarrollo Urbano.

Los Proyectos de Detalle podrán ajustar, por causas debidamente justificadas las determinaciones del Planeamiento que desarrollan establecidas en el presente plan.

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

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

Para los casos en que el proyecto de detalle proponga cambios en las afectaciones, edificabilidad y alturas, previstas en el presente plan, la aprobación del mismo será a través del gobierno departamental. En los demás casos, que no implique modificaciones en sus determinaciones del planeamiento, será de aprobación a través del ejecutivo departamental.

En aquellos casos que del estudio del proyecto de detalle surjan modificaciones sustanciales al presente, su consideración será conforme a lo establecido en la Ley No18308. (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 14 del D.0001/020

Artículo 18: Instrumentos de Gestión del territorio en particular.

18.1 Sistema de Cautelas Urbanísticas:

Son obligaciones negociables que tienen su respaldo en las operaciones urbanas definidas por la Intendencia de Canelones a través del Plan de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa.

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

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

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

Los titulares de bienes inmuebles dispondrán de un plazo de treinta días para aceptar la propuesta de participar en la operación, de acuerdo a las condiciones establecidas en las presentes disposiciones y las determinaciones definidas en cada caso. Aquellos que aceptaran participar en la operación recibirán una obligación de crédito

denominada “Cautela Urbanística de la Micro Región de la Costa, Departamento de Canelones”, con lo que adquirirán los derechos y obligaciones a que refieren los Artículos siguientes.

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

18.1.1. Sistema de Cautelas Urbanísticas: operaciones comprendidas.

Podrán ejecutarse en aplicación del Sistema de Cautelas Urbanísticas, operaciones de urbanización, reparcelamiento y renovación urbana a efectos de gestionar Programas de Actuación Integrada, o Áreas de Renovación Urbana.

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

Dichas operaciones comprenderán:

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

18.1.2 Sistema de Cautelas Urbanísticas: derechos y obligaciones de tenedores.

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

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

18.1.3 Derechos y obligaciones de Organismos Públicos y Entidades Privadas.

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

18.1.4 Transferencias, cauciones y rescate.

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

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

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

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

La Intendencia de Canelones quedará obligada a rescatar por su valor nominal las Cautelas no recibidas en canje, en un plazo de cinco años, a contar de la fecha de su recepción por el propietario del inmueble. 18.1.5 Derechos de arrendatarios.

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

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

18.2 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 negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas.

El proyecto de Contrato-Plan será acordado entre la Intendencia de Canelones y su contraparte y comunicado a la Junta Departamental. 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.

18.3 Concesiones de Obra Pública Departamental.

Todos los instrumentos de ordenación pueden ser ejecutados a través de Concesiones de Obra Pública Departamental.

Se podrán otorgar Concesiones de Obra Pública, mediante un llamado a licitación pública, con unas bases que como mínimo comprenderán las siguientes determinaciones:

- A) Plan o proyecto cuya ejecución se conceda y perímetro a que afecta.
- B) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar.
- C) Plazo de ejecución de las obras, y en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a desarrollar, de acuerdo con la legislación reguladora de dichos servicios, así como deberes de conservación de las obras hasta su entrega.
- D) Relaciones de la Intendencia y el concesionario durante el plazo de concesión, incluido al régimen de contralor y fiscalización de la autoridad concedente.
- E) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como la participación en dinero o en terrenos edificables que correspondan a la Intendencia, en concepto de contraprestación.
- F) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los inmuebles resultantes, si los hubiere.
- G) Garantías de la concesión a cargo del concesionario, de acuerdo con el estudio económico-financiero del plan a ejecutar.
- H) Sanciones por incumplimientos y demoras. Causas de resolución y caducidad y sus consecuencias.

18.4 Convenios de cogestión.

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

18.5 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 saneamiento, vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza.
- B) Para la ejecución de Programas de Actuación Integrada, Planes Parciales y Planes Sectoriales.
- C) Para la ejecución de Unidades de Actuación conforme a un Proyecto de Detalle.
- D) Para la incorporación de terrenos en la Cartera departamental de Tierras.
- E) Complementariamente a otros instrumentos, como el de Cautelas Urbanísticas.
- F) Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan

Artículo 19: Instrumentos Complementarios.

19.1 Inventario de Bienes de Interés Departamental

Es un documento adicional al Plan de Ordenamiento Territorial y a los planes derivados, que se elaborará en coordinación con la Dirección General de Planificación Territorial y Acondicionamiento Urbano, la Dirección General de Gestión Ambiental, la Dirección General Jurídico Notarial y la Comisión Honoraria de Patrimonio Departamental. Dicho inventario contiene la relación de bienes inmuebles, naturales o construidos por el hombre sujetos a algún régimen de especial protección en función de sus valores testimoniales de naturaleza

histórica, artística, cultural, turístico paisajística, ambiental o natural. La aprobación del inventario y el grado de protección de los bienes estará determinado por lo que al respecto establezcan las normas legislativas nacionales o departamentales.

19.2 Cartera de Tierras

La cartera de tierras de la Micro Región de la Costa tiene como objeto, la conformación de un conjunto de espacios aptos para localizar emprendimientos que generen empleo, equipamientos o infraestructuras de uso público, asentar y desarrollar Programas de Vivienda de Interés Social dotados de los equipamientos urbanos necesarios y otros fines de interés general. A tales efectos se elaborará un Inventario de tierras públicas departamentales.

Estará integrada por:

A. Tierras de Propiedad Departamental

B. Tierras de propiedad del Estado que sea destinada al Departamento para el cumplimiento de sus fines

C. Tierras cedidas en cumplimiento de las previsiones del decreto Ley 14.530 del 12 de junio de 1976.

D. Tierras cedidas al Departamento en cumplimiento de las obligaciones previstas por los Instrumentos de Ordenación, de Gestión y Complementarios del presente Plan.

E. Herencias, Donaciones y Legados de particulares que sean aceptadas por la Intendencia de Canelones.

Las tierras incluidas en el referido inventario y en lo pertinente, en la Cartera de Tierras, tendrán como destino los programas de acondicionamiento de espacio que se definan en la Política Departamental de Reserva de Tierras, teniendo como destino programas de urbanismo, soluciones habitacionales de interés social, equipamientos e infraestructuras, espacios recreativos, de esparcimiento y todos aquellos usos vinculados a las soluciones integradas del ámbito residencial de las personas.

19.3 Normas Complementarias.

Las normas complementarias del presente Plan de Ordenamiento Territorial, contendrán las siguientes determinaciones:

A) Fines y objetivos de su aprobación, expresando su carácter complementario del Plan de Ordenamiento Territorial, así como su conveniencia y oportunidad.

B) Determinación del ámbito de aplicación.

C) Disposiciones que complementen las condiciones y requisitos de la edificación, protección patrimonial, usos del suelo, obras de urbanización, normativas de alturas y retiros, servicios públicos, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.

19.4 Valorización

Es un instrumento mediante el cual se desarrolla el principio establecido en el Artículo 5 inciso 6 del presente Decreto Departamental.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación del Costaplan.

Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

a) cambios de categoría de suelo

b) cambios de usos de suelo

c) reparcelamiento

19.4.1 Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo. Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble menos el valor de mercado antes de la autorización, y menos el costo de las inversiones para infraestructuras realizadas por el propietario para hacer viable el cambio de categoría.

19.4.2 Valorización por autorización de cambios de uso de suelo. Cuando se autoriza un cambio de uso del suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

19.4.3 Valorización por reparcelamiento

Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

19.4.4. Precio

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

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

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

(*) Nota: 19.4.4 Redacción dada por el Art. 17 del D.0001/020

19.5 Mayor aprovechamiento por edificabilidad.

Es un instrumento mediante el cual se desarrolla el principio establecido en el Artículo 5 literal F del presente Decreto Departamental.

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

19.5.1 Coeficiente de aprovechamiento básico

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

En las zonas en donde se admitan mayor altura y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para Zonas Específicas o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad que resulte de un incremento de la altura básica será considerada mayor aprovechamiento.

19.5.2. Precio de Contrapartidas

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

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

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica. (*)

(*) Nota: 19.5.2 Redacción dada por el Art. 18 del D.0001/020

19.6 Pagos y Avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todos los casos, la Intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la Intendencia, libres de obligaciones y gravámenes.

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

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

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

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental. Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

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

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

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

19.7 Fondo de Gestión Urbana

Autorízase la creación del Fondo de Gestión Urbana, con el objeto de aportar al cumplimiento de los fines y objetivos del Costaplan contenidos en el Artículo 5 de este Decreto Departamental, y con carácter extensivo a la totalidad del territorio departamental.

Podrá integrarse con los siguientes recursos:

- a) Asignaciones presupuestales
- b) Montos percibidos por la Valorización y Mayor Aprovechamiento
- c) Herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y sean destinadas a este Fondo
- d) Recursos provenientes de fondos públicos o de la Cooperación Internacional.

Todas las actividades propuestas en el presente Plan de Ordenamiento, así como aquellas que resultaran a juicio del Gobierno Departamental de aplicación en el departamento en el estricto cumplimiento de los fines y objetivos contenidos en el Artículo 5 del presente Decreto Departamental, podrán financiarse a través de este Fondo, destinado al cumplimiento de los fines territoriales definidos a través de los planes, programas y/o proyectos correspondientes.

Dicho Fondo podrá ser gestionado de acuerdo a las distintas formas previstas en la Ley.

19.7.1 Administración

El Fondo de Gestión Urbana cuyos cometidos y funcionamiento se reglamentarán, podrá ser administrado por una Comisión que integrada por los distintos niveles del Ejecutivo (local y departamental), presentará periódicamente y no menos de una vez al año, sus estados de situación ante la Junta Departamental.

19.7.2 Ejecución de obras

La Intendencia de Canelones, podrá disponer por iniciativa propia, de las autoridades locales la ejecución de los proyectos ejecutivos y obras, utilizando los recursos del Fondo de Gestión Urbana, dando cumplimiento a los fines territoriales especificados en los planes, programas y proyectos del presente Decreto.

19.8 Sistema de cargas y beneficios

El sistema de cargas y beneficios es un instrumento complementario que permite la distribución equitativa de estas dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o Ámbitos con Atributo Potencialmente Transformable (en el marco de un Programa de Actuación Integrada), entre los titulares de los inmuebles involucrados en las operaciones urbanísticas. Las cargas a los efectos del presente decreto departamental refieren a costos de infraestructura: conexión a red de saneamiento, vialidad, drenaje pluvial y energía, servicios, espacios públicos. Los beneficios básicos de las parcelas resultantes estarán definidos por:

- la edificabilidad básica,
- la habilitación de los usos previstos en el presente decreto y/o los definidos en la planificación derivada correspondiente. La intendencia podrá reglamentar los mecanismos para la determinación de las obligaciones de cada uno de los propietarios en coordinación con los organismos nacionales correspondientes. (*)

(*) Nota: 19.8 Corresponde al Art. 15 del D.0001/020

19.9 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 No18308 del 18 de junio de 2008, en las enajenaciones onerosas sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente decreto. (*)

(*) Nota: 19.9 Corresponde al Art. 16 del D.0001/020

CAPITULO VI PROGRAMAS Y PROYECTOS

Artículo 20: Programas y Proyectos.

El modelo territorial propuesto que contiene la expresión espacial de las directrices estratégicas se complementa con un conjunto de programas y proyectos que poseen un carácter más ejecutivo y operativo dentro del plan.

Las propuestas se presentan organizadas en programas sectoriales, integradores y multidimensionales.

La ejecución de programas y proyectos se efectuará, cuando corresponda, mediante la coordinación público privada o público- público.

El Gobierno Departamental tendrá presente en sus previsiones presupuestales la ejecución de aquellos programas y proyectos que contenidos en el presente Decreto, sean considerados prioritarios y factibles de concreción en la coyuntura y en el contexto general del territorio departamental.

Los programas y proyectos a efectos de su ejecución deben estar incluidos en los Planes operativos correspondientes.

Programas:

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

Proyectos:

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

Listado de Programas:

- Equipamiento Urbano
- Tierras y Vivienda
- Turismo Recreación y Ambiente
- Valorización Patrimonial y Desarrollo de la Identidad Local
- Vialidad y Transporte
- Infraestructura
- Desarrollo Productivo
- Desarrollo Social
- Fortalecimiento Institucional.

Artículo 21: Programa de equipamiento urbano (PEU)

El programa de Equipamiento Urbano está íntimamente ligado a las propuestas del Modelo Territorial relacionadas con la conformación de centralidades y satisfacción de déficit de infraestructuras a todos los niveles.

21.1 Terminales de Traslado

La Dirección de Tránsito y Transporte de la Intendencia de Canelones, definirá Terminales de Traslado de acuerdo al Sistema de Transporte de pasajeros local e interdepartamental (Art. 25.3). Estas terminales deberán prever el traslado del transporte interdepartamental al local. Estarán ubicadas en forma preferente sobre la Avda. Giannattasio y sus instalaciones se deberán coordinar con la Oficina del Costaplan.

21.2 Complejo Deportivo

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

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

Son objetivos de este proyecto:

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

Se prevé el desarrollo en etapas:

- Etapa 1: piscina semiolímpica.
- Etapa 2: gimnasio polideportivo.
- Etapa 3: pista de atletismo.
- Etapa 4: circuito aeróbico, canchas polifuncionales abiertas. (*)

(*) Nota: 21.2 Redacción dada por el Art. 19 del D.0001/020

21.4 Centro de Salud y Policlínicas

La Intendencia de Canelones localizará la propuesta vecinal tendiente a consolidar y ampliar los servicios de asistencia del Centro de Salud de la Costa con el objetivo de elevar el nivel técnico y prestacional del mismo contemplando la ampliación del referido Centro.

Para tal fin, resérvense los espacios públicos adyacentes al Centro de Salud ubicados en las calles García Arocena y Secco García. La Intendencia de Canelones coordinará con el Ministerio de Salud Pública todo lo que se entienda necesario para la consecución del objetivo propuesto así como la reserva de espacios públicos para la construcción de la Policlínica de Paso Carrasco y otras que surgieran en acuerdo con los Gobiernos Locales correspondientes.

21.5 Cementerio Público

Prevéase la reserva de un espacio para la localización del Cementerio Público en suelo suburbano dentro de los límites de la Ciudad de la Costa, al norte de la Ruta Interbalnearia.

21.6 Proyecto de Plazas y Parques Públicos

La Intendencia de Canelones especialmente valora la consolidación de las plazas públicas, cómo ámbitos privilegiados de vida democrática. Las plazas de las ciudades, pueblos y villas son espacios físicos de convivencia, que contribuyen a la cohesión social y a la autoestima de los ciudadanos que allí residen. La Intendencia de Canelones coordinará conjuntamente con los municipios la ubicación y la prioridad de aquellos predios que integrarán parte del proyecto departamental dentro de la Microrregión de la Costa. (*)

(*) Nota: 21.6 Redacción dada por el Art. 22 del D.0001/020

21.7 Centros de Barrio

La Intendencia de Canelones impulsará la creación de una red de centros de servicios y equipamientos de alcance barrial localizados en distintos sectores de la Micro Región; concebidos como una construcción poli-funcional que alberga distintas actividades de la Comuna y de las organizaciones sociales: cultura, desarrollo social, deportes, salud, entre otros. Se ubican en espacios públicos con el objetivo de profundizar la integración urbana y social, reafirmando las identidades barriales y el vínculo entre la población y la Intendencia de Canelones.

La concreción y gestión de dichos proyectos se realizará en coordinación con las Direcciones que correspondan, los gobiernos locales, la Oficina Técnica del Costaplan y las organizaciones sociales involucradas.

21.8 Proyecto Mercado de Pesca Artesanal Municipal

Se realizará un “Mercado de Pesca Artesanal Municipal” ubicado en la Faja Costera, donde se concentrará la venta y distribución de la pesca de la zona. Este proyecto se coordinará con los pescadores locales existentes así como con las direcciones de Gestión Ambiental, Desarrollo Social de la Intendencia de Canelones; con la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; con la Dirección Nacional de Medio Ambiente del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y EcoPlata.

Se trata de un Proyecto Productivo a la vez que de Integración Social. Desde el punto de vista físico será parte del paseo costero e incluirá venta de pesca y productos elaborados.

21.9 Proyecto Paseo Costero

Se consolidará un espacio para la recreación y disfrute del ámbito costero, que tendrá los equipamientos necesarios (pasarela, bancos, iluminación, señalización), respetando la configuración actual.

Se desarrollará al Sur de la Rambla Costanera. En una primera etapa se realizará el tramo entre las Avenidas Becú y Márquez Castro.

21.10 Fortalecimiento de Centralidades Intermedias

Son centralidades intermedias el centro comercial sobre Avenida Calcagno al sur de Avenida Giannattasio y el centro comercial sobre Avenida Pérez Butler.

Con el objetivo de fortalecer las centralidades intermedias se realizarán propuestas que requerirán de un proyecto urbano el cual incluya: la mejora de la infraestructura vial que da accesibilidad a las mismas, la propuesta de equipamiento urbano (Artículo 25.1) y la modificación de la zonificación propuesta para los corredores viales que las conforman, proponiendo mayores densidades residenciales e incremento en la altura de las edificaciones (Art. 63 Zonas Específicas).

Artículo 22: Programa de Tierras y Vivienda (PTV)

22.1 Política de reserva de tierras

Se conformará una Cartera de Tierras para el desarrollo de Programas de Vivienda Social y dotación de equipamientos, que deberá estar enmarcada en la Política de Reserva de Tierras a nivel departamental. La creación de esta Cartera de Tierras se realiza en coordinación con la creación del Inventario de Tierras Públicas Departamentales.

Las tierras incluidas tendrán como destino los programas de urbanismo; de soluciones habitacionales de interés social; de equipamientos e infraestructuras; de espacios recreativos; de esparcimiento, y de todos aquellos usos vinculados con una solución integrada del ámbito residencial.

La reserva de tierras se materializará, entre otras formas, en base al principio de retorno de la Valorización derivada de la ejecución de los instrumentos y actuaciones territoriales.

Se preverá en los Programas de Actuación Integrada con destino residencial, el suelo o la construcción de viviendas de interés social.

22.2 Programa de Vivienda Económica

Se realizará un programa que formará parte de la política nacional de construcción de vivienda de interés social, dirigida a minimizar la segregación socio-territorial; colaborando en la realización de las metas públicas de producción de vivienda.

Uno de los instrumentos que se utilizará será el “Plano de Vivienda Económica”, especialmente diseñado para las necesidades de la dinámica de la Micro Región de la Costa.

En todo caso, se evitarán las actuaciones en zonas periféricas o de borde. El presente Proyecto actuará densificando y ocupando prioritariamente tierras con servicios de infraestructuras.

22.3 Mejoramiento Barrial

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

(*) Nota: 22.3 Redacción dada por el Art. 23 del D.0001/020

22.4. Atención a la Precariedad Urbana de los Asentamientos

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

(*) Nota: 22.4 Redacción dada por el Art. 24 del D.0001/020

Artículo 23: Programa de Turismo, Recreación y Ambiente (PTRA)

23.1 Proyecto Recuperación de Franja Costera

Se apoyará el proyecto llevado adelante por la sociedad civil de Ciudad de la Costa y la Universidad de la República, conjuntamente con la Intendencia de Canelones, cuyo objetivo es preservar el cordón dunar y los humedales costeros.

El proyecto se concentra en dos sectores a lo largo de la costa, que podrán ser replicables en el futuro: 1,5 hectárea del ecosistema dunar en El Pinar, colocando vallas y especies vegetales para la recuperación de las dunas; y 1 hectárea del humedal de Solymar, donde se efectuarán acciones de recuperación, vallado y colocación de nuevas especies vegetales.

23.2 Proyecto Rambla

A lo largo de todo el sector costero se ejecutará el Proyecto Rambla, que prevé la creación de miradores, senderos interpretativos y contemplativos, espacios de circulación peatonal, ciclovías y accesos a la playa, acordes con el carácter de espacio natural a preservar del sector costero.

Este Proyecto será coordinado por la Oficina Técnica del Costaplan y gestionado en forma conjunta por las Direcciones de Obras y Gestión Ambiental.

23.3 Proyecto Parque Roosevelt

Se promoverá la realización de un parque metropolitano. Para esto, se tomarán como base las propuestas elaboradas en el Proyecto Integral de desarrollo, efectuadas por la Unidad de Gestión del Proyecto Parque Roosevelt.

Su objetivo tiende a reposicionar el Parque a nivel metropolitano y urbano, dotándolo de un tema central: El Parque de los Derechos de los Niños.

Dentro de la propuesta, cada unidad o fracción del Parque tiene un carácter preferente, que determina la localización de actividades diversas, sin perjuicio de las propuestas públicas y/o privadas que puedan recibirse.

23.3.1 Ciudad de los Niños

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

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

Programáticamente incluye biblioteca, ludoteca, concejo de niños, comedor y albergue. (*)

(*) Nota: 23.3.1 Corresponde al Art. 20 del D.0001/020

23.3.2 Pelouse Racine

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

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

() Nota: 23.3.2 Corresponde al Art. 21 del D.0001/020*

23.4 Parque Lineal Arroyo Carrasco

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

Se procurará la gestión conjunta de ambas márgenes, ya que se encuentran administraciones departamentales diferentes. Las líneas de acción sobre este Parque Lineal son: - la mejora de la accesibilidad, - la recuperación de la vegetación y la calidad de las aguas y - la dotación de equipamiento para el disfrute de la población.

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

() Nota: 23.4 Redacción dada por el Art. 25 del D.0001/020*

23.5 Parque Lineal Arroyo Pando

Este Parque se ubica en las márgenes del arroyo Pando, fundamentalmente en su recorrido dentro de suelo urbano, evidenciándose como una natural puerta de entrada a la Micro Región de la Costa, del lado este.

Se realizará un proyecto de parque que incluya los espacios naturales vacíos que se encuentran en sus márgenes a efectos de proponer y realizar intervenciones directas que recalifiquen el lugar.

Es objetivo del proyecto, lograr un lugar de reposo, contemplación y de actividades de interacción con el arroyo, complementado con espacios de oferta gastronómica, tendientes a promover el acercamiento de la población a un entorno natural con actividades complementarias de recreación y ocio.

23.6 Camino de los Horneros

Las definiciones del área de Camino de los Horneros son las referidas por el D.0007/017. (*)

() Nota: 23.6 Redacción dada por el Art. 26 del D.0001/020*

Artículo 24: Programa de Valorización Patrimonial y Desarrollo de la Identidad (PVP)

Se establece el Programa de Valorización Patrimonial y Desarrollo de la Identidad con el objetivo de consolidar la identidad cultural de la Micro Región.

Se encontrará estrechamente vinculado a las actuaciones que refieran al Sistema de Espacios Libres; con el objetivo de consolidar el patrimonio ambiental y cultural de la Micro Región, de sus localidades y de sus propias identidades urbanas.

24.1 Proyecto Centro Cívico Ciudad de la Costa

Se define el centro cívico como un “centro de servicios”, con todos los organismos y entes públicos concentrados, cines, teatros, comercios, centro cultural, gastronomía y recreación. Esta pieza conformada por edificios y espacios libres, será complementaria con el Espacio Lagomar, buscando la continuidad de los espacios públicos, paseos, lagos, parques y senderos del área involucrada.

El Proyecto se complementará a través de un Área de Renovación Urbana que abarca los predios destinados a su construcción conjuntamente con el Espacio Lagomar, y los que conforman su entorno inmediato. En este perímetro se definirán modelos de gestión público-privada.

24.2 Proyecto Espacio Lagomar

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

() Nota: 24.2 Redacción dada por el Art. 27 del D.0001/020*

24.3 Promoción de Identidades Locales

El Costaplan ha identificado dos unidades territoriales que en virtud de sus particularidades de identidad, vinculación metropolitana y lógicas de conectividad, requieren un estudio especial que atienda en forma específica estas diferencias sin dejar de promover su integración con el resto de la Micro Región:

Sector Paso Carrasco-Parque Miramar-Barra de Carrasco

Sector Colonia Nicolich-Aeroparque

En estas zonas se promueve la ejecución de Planes Parciales, como instrumentos para lograr el ordenamiento detallado de las mismas. Estos planes se elaborarán en coordinación con Los Gobiernos Locales correspondientes, en base a los lineamientos generales de la Micro Región.

Es de especial interés la revisión y aplicación de estudios y propuestas preexistentes elaborados por las organizaciones sociales, tales como el “Plan Estratégico de Paso Carrasco” (año 2005).

24.4 Nomenclátor

El Nomenclátor de la Micro Región de la Costa fue aprobado por la Junta Departamental. En este escenario, se promoverá una revisión del Nomenclátor para evaluar su adecuación a la planimetría real, considerando las

sugerencias de los vecinos y de otros involucrados, incorporando en los mecanismos de participación ciudadana, herramientas informáticas del Sistema de Información Territorial.

El objetivo de este proyecto es contribuir a su actualización y la efectiva apropiación por parte de los vecinos del nomenclátor de la Micro Región, e involucrar a los Gobiernos Locales en el proceso de denominación de calles y espacios públicos.

Artículo 25: Programa de Vialidad y Transporte (PVT)

25.1 Proyecto de Jerarquización Vial

La propuesta de jerarquización vial del Modelo Territorial adoptado quedó definida en el Art. 7.2.1 y se concreta a través del proyecto de re-diseño y mejora vial.

Este Proyecto se concibe en forma integral con los Proyectos de Drenajes Pluviales (Artículo 26.2) y Saneamiento (Artículo 26.3). Se lleva adelante en forma coordinada con la Dirección de Obras de la Intendencia de Canelones y OSE. Se vincula con el Proyecto Circuito Turístico Ambiental (Artículo 26.2) en la realización de las ciclovías de Etapa 1.

25.2 Sistema de Transporte Público

El sistema de transporte público urbano se diseñará en coordinación con la Dirección de Vialidad y Transporte de la Intendencia de Canelones y las empresas potencialmente proveedoras del servicio.

El objetivo del sistema es interconectar los barrios entre sí, facilitando el acceso a los principales equipamientos propuestos y existentes en la ciudad y a los terminales de intercambio con las rutas interurbanas.

El proyecto buscará mejorar la integración norte-sur, consolidar la imagen urbana de la ciudad y hacer más eficiente la distribución espacial de equipamientos urbanos y espacios públicos. La propuesta, incluirá la definición de rutas, frecuencias, paradas de transferencia y terminales de trasbordo.

Artículo 26: Programa de Infraestructura (PI)

El Programa de Infraestructura se lleva adelante en etapas. La etapa 1 iniciada en el año 2009 se encuentra finalizada.

Actualmente se trabaja en la etapa 2.

26.1. Proyecto de Vialidad

Tiene como objetivo la adecuación física de las vías de acuerdo a su función en el sistema vial propuesto: El mismo prevé el rediseño y pavimentación de las vías definidas como conectores principales y la concreción de las adecuaciones necesarias en las vías definidas como intermedias e internas, de acuerdo a los perfiles seleccionados.

26.2. Proyecto de Drenajes Pluviales

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

26.3. Proyecto de Saneamiento

Se realizará el Proyecto de Saneamiento en coordinación con el Proyecto de Vialidad y el Proyecto de Drenaje Pluvial. El Proyecto de Saneamiento es llevado adelante por OSE, en coordinación con el Costaplan. (*)

() Nota: 26.1 a 26.3 Redacción dada por el Art. 28 del D.0001/020*

26.4. Vías de nueva creación

En el marco de las previsiones de consolidación de las Áreas de Desarrollo Urbano y Áreas de Renovación Urbana se prevé la incorporación de nuevas vías, a los efectos de asegurar el acceso y la adecuada vinculación con la trama urbana existente.

A tales efectos el desarrollo de cada una de las piezas queda condicionado a la construcción de las vías propuestas y su liberación al uso público de acuerdo a la jerarquía correspondiente y en el marco del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística a costo de los propietarios del suelo. Se definen como proyectos estratégicos y estructurales la apertura de la calle Buenos Aires y de Av. Aerosur hasta Ruta Interbalnearia. Sin perjuicio los proyectos de detalle podrán definir ajustes a lo definido en cada una de las áreas los que deberán ser aprobados por las oficinas técnicas competentes. (*)

() Nota: 26.4 Corresponde al Art. 29 del D.0001/020*

26.5. Proyectos de calles principales

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

() Nota: 26.5 Corresponde al Art. 30 del D.0001/020*

26.6 Proyecto de movilidad urbana

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

(*) Nota: 26.6 Corresponde al Art. 31 del D.0001/020

26.7. Proyectos especiales

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

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

Giannattasio y Av. Racine,

Avenida de las Américas y Av. Racine,

Giannattasio y Av. Calcagno,

Giannattasio y Gral. Artigas,

Giannattasio y Av. Becú,

Rambla Costanera y Av. Racine,

Av. Giannattasio y Republica Argentina,

Av. Pérez Butler y Avenida Costanera. (*)

(*) Nota: 26.7 Corresponde al Art. 32 del D.0001/020

Artículo 27: Programa de desarrollo Productivo (PDP)

27.1 Promoción de la Localización Industrial

En entorno de la Ruta 101, Ruta 102 y Ruta Interbalnearia se promoverá la localización de emprendimientos industriales, vinculados a la construcción, la cadena productiva de la madera, y el sector hortícola.

Se define en el Art. 10.2.4 suelos vinculados con la Ruta 101 y la Ruta Interbalnearia como Zona Rural Transformable en Suburbana de Usos Múltiples y atributo de potencialmente transformable, para la localización industrial.

27.2 Promoción de la Producción Hortícola

Reafirmase la importancia de promover la diversidad en el uso del suelo del territorio de la Micro Región y de conservar la vocación hortícola de las zonas rurales.

La Dirección General de Desarrollo Productivo Rural, determinará los lineamientos estratégicos para diseñar los instrumentos de ordenamiento territorial funcionales a la promoción de la producción hortícola diversificada y de calidad, revalorizando y promocionando los aspectos sanitarios a través de la restricción del uso de agro tóxicos; y propiciando el desarrollo de programas de producción y consumo responsable, acercando consumidores y productores.

Artículo 28: Programa de Desarrollo Social (PDS)

28.1 Plan de Sector para Colinas y Autódromo

Los sectores Colinas de Solyamar y Autódromo, por su localización al norte de la Ruta Interbalnearia, se encuentran especialmente excluidas del acceso a equipamientos existentes en la ciudad. Asimismo, el relevamiento realizado por la Unidad de Gestión del Hábitat de la Comuna Canaria identificó situaciones de precariedad aún en fraccionamientos regulares.

A efectos de dar especial atención a esta situación se realizará una intervención directa de la Comuna a través de la elaboración de un Programa Integrado, que permita ejecutar proyectos transversales de revitalización, consolidación y mejoramiento tendientes a mejorar la zona en su conjunto, así como a promover su integración física y social al resto de la ciudad.

Artículo 29: Programa de Fortalecimiento Institucional (PFI)

Artículo 29.1. Coordinación y seguimiento

La coordinación y seguimiento del Plan estarán a cargo de la Secretaría de Planificación en coordinación con el Gobierno Local o la entidad que esta crea conveniente la cual dispondrá su integración y funciones específicas conforme con los cometidos que le asigne el plan y actuará en coordinación con la Comisión Asesora Departamental en Ordenamiento Territorial (CODAOT).

Artículo 29.2. Gestión de proyectos

Se asegurará en el presupuesto departamental y municipal según corresponda el fortalecimiento económico necesario a efectos de asegurar la concreción de los proyectos definidos en el D.0006/010 y el presente decreto. La Intendencia de Canelones elaborará los proyectos específicos orientados a la mejora y acondicionamiento de los espacios públicos, a efectos de desarrollar las etapas necesarias de las acciones propuestas en el presente plan así como en los planes derivados. (*)

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 33 del D.0001/020

CAPITULO VII ORGANISMOS DE SEGUIMIENTO DEL COSTAPLAN

Artículo 30: Vigencia.

El plan se desarrollará en el tiempo a través de diferentes etapas de corto, mediano y largo plazo.

Corto Plazo: COSTA YA – Costa Ya Se trata de las actividades administrativas y materiales operativas que atienden situaciones de emergencia y que deben ser solucionadas de manera inmediata e insoslayable.

Mediano Plazo: PLAN OPERATIVO – Plan Operativo, se denomina a la instrumentación administrativa y ejecutiva de los diversos Planes y Proyectos desarrollados y ordenados por prioridad según los objetivos y metas propuestas de manera coordinada con las Direcciones correspondientes y Municipios.

Las directrices e ideas definidas en la memoria de ordenación enmarcan todo el proceso de Planificación.

Largo Plazo: El presente decreto será sujeto a revisión periódica.

Serán motivos de revisión completa o parcial:

- a) haber transcurrido 5 años a partir de su entrada en vigencia
- b) aprobación de otros planes o disposiciones departamentales o nacionales que puedan afectar a la micro región.
- c) revisión de los programas y proyectos definidos en el presente Decreto Departamental
- d) existencia de nuevos procesos o eventos significativos que impacten en el territorio
- e) la disposición fundada del Intendente o la Junta Departamental

La revisión del Plan se reglamentará con base a la utilización de los procedimientos técnicos, administrativos y participativos que dieron lugar al presente Plan.

Artículo 31: Gestión y Seguimiento del Costaplan.

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

(*) Nota: Redacción dada por el Art. 34 del D.0001/020

31.1. La Secretaría de Planificación en el marco de sus competencias deberá actuar coordinadamente con las direcciones generales en el seguimiento del Costaplan así como con las autoridades locales de la Microrregión, así como la coordinación de los instrumentos de planificación derivada en el ámbito del presente instrumento.

31.1.1 Cometidos

El equipo designado deberá instrumentar en los aspectos técnicos, la ejecución del presente decreto concertando las actividades de las diferentes instancias y actores de la gestión municipal y departamental según las finalidades y principios rectores del plan y los elementos determinantes del modelo territorial. En particular desde su exclusiva competencia técnica deberá:

- a. Iniciar y evaluar la redacción de los planes parciales, coordinando el asesoramiento técnico necesario para su realización local, elevarlos a la Comisión de Seguimiento para su consideración y posterior aprobación por las autoridades competentes.
- b. Iniciar y evaluar la elaboración y el desarrollo de los instrumentos de gestión del plan de iniciativa municipal o departamental y evaluar los de iniciativa privada que pudieran plantearse (Programas de Actuación Integrada, Planes Parciales, Proyectos de Detalle y otros).
- c. Elaborar las Memorias de Avance y Seguimiento del plan. Deberá fundamentar la existencia o inexistencia de razones que habiliten la revisión o modificación del plan.
- d. Si le fuera encomendado, deberá redactar la modificación o revisión del plan.
- e. Ejecutar el sistema de monitoreo, evaluación y revisión del plan.
- g. Coordinar con la Dirección de Acondicionamiento Urbano de la Dirección Gral. de Gestión Territorial, las Direcciones Generales y los Municipios y Oficinas Delegadas de la Microrregión, la elaboración de proyectos específicos orientados a la mejora y acondicionamiento de los espacios públicos.
- h. Coordinar a través de las direcciones generales y municipios de la Microrregión con el Cuerpo Inspectivo municipal o departamental, la vigilancia territorial sobre el cumplimiento de normas referidas a zonificación, fraccionamientos, edificabilidad usos del suelo y otras de la misma naturaleza.
- i. Todas aquellas funciones análogas referidas directa o indirectamente a la actividad de planificación TERRITORIAL en el ámbito en que se implanta el Costaplan. (*)

(*) Nota: 31.1 y 31.1.1 Redacción dada por el Art. 35 del D.0001/020

31.2 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, Secretaría de Planificación, así como Municipio de Ciudad de la Costa y/o representante de las mesas de los Planes Parciales del ámbito. (*)

31.2.1 Cometidos de la 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. Proponer a la aprobación de las autoridades competentes cualquier clase de documentos y proyectos de índole urbanística y territorial.
- c. Establecer las directrices y programas generales sobre la Cartera Departamental de Tierras en la Microrregión de la Costa con informe fundado de la Gerencia del plan.
- d. Analizar la Memoria Anual y dictaminar sobre el informe de la Gerencia del plan.
- e. Participar en las instancias de monitoreo, revisión o modificación del plan.
- f. Evaluar los procesos de coordinación interna e información entre oficinas y departamentales, a que dé lugar la gestión del plan.
- g. Evaluar los criterios comunes de coordinación con otros entes públicos y con el sector privado en vistas a la ejecución del plan. (*)

(*) Nota: 31.2 y 31.2.1 Redacción dada por el Art. 36 del D.0001/020

CAPITULO VIII AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS

En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 83, numeral 1, inciso a (Ajustes Legales) de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable, los Artículos de la sección III Amanzamientos y sección IV Fraccionamientos del decreto 1690 conocidos como Ordenanza de Subdivisión de Tierras quedan derogados para el ámbito del Costaplan, rigiéndose en adelante por los Artículos del presente capítulo.

Artículo 32: Amanzamientos.

Será obligatoria la aprobación por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, en todos los casos de división de terrenos en suelo urbano y suburbano o en los que se tracen nuevas calles en cualquier zona de la Micro Región de la Costa.

Artículo 33: Recepción de solicitudes.

Las solicitudes de fraccionamiento y trazado de calles, deberán presentarse firmados por los propietarios o apoderados y Agrimensor operante, en los formularios provistos por la Intendencia de Canelones y el comprobante de haber pagado la Contribución Inmobiliaria vigente, sin cuyo requisito no se dará ingreso al trámite.

De acuerdo a lo previsto por el Artículo 12 del Decreto 1690 de la Junta de Vecinos de Canelones conocido como Ordenanza de Subdivisión de Tierras, la Autoridad Departamental, en la resolución que dicte, podrá condicionar la autorización solicitada para la subdivisión de tierra, a la ejecución de obras de mejoras en calles, caminos, vías de comunicación y en general en los espacios destinados al uso público que estime necesarios para preservar la salubridad, la seguridad pública y el bienestar general.

Artículo 34: Proyecto de trazado de nuevas calles.

Las solicitudes para el trazado de calles que impliquen o no nuevos amanzamientos, se presentarán en las condiciones establecidas en el Artículo 33 del presente Decreto Departamental, acompañada de la siguiente documentación:

- 1) Plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos, vías públicas y con todos los predios inmediatamente adyacentes, con indicación de sus respectivos números de padrones.
- 2) Plano de mensura del predio.
- 3) Plano del trazado preliminar de calles y desagües complementado con la siguiente información:
 - a) Altimetría con curvas de nivel, con intervalos fijados en las instrucciones especiales, referidos a un punto de nivel conocido que la Intendencia de Canelones indicará.
 - b) Accidentes topográficos existentes como ser cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.
 - c) Arboledas y construcciones existentes dentro de la propiedad, que podrán ser documentadas con fotografías áreas verticales con antigüedad no mayor de tres años.
 - d) Calles, servidumbres y servicios existentes dentro de la propiedad.

- e) Ubicación de los espacios libres.
- f) Estudio de los desagües fuera de los límites del predio.
- 4) Perfiles de las calles proyectadas.

En lo que respecta a las plantaciones y arboledas existentes, la Dirección del Plan, de acuerdo con la Dirección de Parques y Paseos, indicará cuales deberán conservarse.

Artículo 35: Fórmula B

Obtenida la aprobación del trazado definitivo de calles, el propietario deberá recabar la autorización para su apertura (Fórmula B).

Artículo 36: Vías de Tránsito.

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

Artículo 37: Normas para el trazado de calles.

Los amezanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia de Canelones y ajustarse a las prescripciones de esta Ordenanza y a lo que la Reglamentación dictaminará.

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

Se deberá tener en cuenta además el proyecto de saneamiento, drenaje pluvial y vialidad de Ciudad de la Costa respecto a jerarquización vial y perfiles de calles, y drenaje pluvial.

Artículo 38: Longitud de las manzanas.

a) La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la cantidad de predios, con las exigencias del tránsito y en concordancia con lo establecido en la Ley 18367, en la materia.

b) Las calles cortadas no excederán de ciento veinte metros (120m) de longitud.

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

c) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de doscientos metros (200m).

Artículo 39: Espacios libres.

Con carácter general, en las actuaciones, residenciales, nuevas urbanizaciones, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, cuya superficie total sea igual o mayor a tres hectáreas, las reservas para espacios libres, carteras de tierras, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir (artículo 38 Ley 18308 del 18 de junio de 2008), los cuales pasarán a pleno derecho de la Intendencia.

Quedan incluidos los casos de subdivisiones de tierras, propiedades horizontales o desarrollos de emprendimientos cualquiera sea su uso, sin perjuicio de la apertura de calles o no, cuya superficie total sea igual o mayor a tres hectáreas. En los casos que las actuaciones no impliquen modificaciones prediales, la obligación quedará condicionada a la intendencia que evaluará la pertinencia de dicha cesión en el marco de los estudios socioterritoriales.

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

La distribución de los mismos serán conforme a la aprobación de la Intendencia de Canelones, sobre la base de los informes técnicos de la Dirección General de Gestión Territorial, y Secretaria de Planificación. No se computarán las áreas de ribera, zona de bañados, ni áreas inundables, si bien podrán ser espacios libres.

Este porcentaje es independiente de la superficie ocupada por las vías públicas proyectadas en el desarrollo. La autoridad departamental podrá exigir como espacios libres, un porcentaje mayor del anteriormente fijado, sin que exceda del 20% (veinte por ciento) de la superficie que abarque la propuesta.

En los casos de fraccionamientos, si se solicita realizar el amezanamiento o fraccionamiento de sólo una parte de la propiedad deberá hacerse la cesión de la totalidad de áreas afectadas al uso público de la propuesta general.

Queda comprendida en lo dispuesto por esta sección, toda extensión de terreno que forme una unidad física, aunque comprenda diversos números de padrones, pero pertenezcan a un mismo o a varios propietarios. (*)

(*) *Nota: Redacción dada por el Art. 38 del D.0001/020*

39.1 Espacios Públicos

La cesión de estos quedará sujeta a lo dispuesto por la normativa nacional vigente, el D.0006/010 Costaplan, el presente decreto y a la aprobación de las oficinas competentes.

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

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

En los espacios públicos de nueva creación deberá inscribirse una circunferencia de 10 metros de radio como mínimo a los efectos de ser contabilizado dentro del 10% exigido.

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

(*) *Nota: 39.1 Corresponde al Art. 67 del D.0001/020*

Artículo 40: Presentación.

Conjuntamente con la solicitud de amanzamiento, podrá solicitarse la aprobación del proyecto de fraccionamiento o división de solares, la cual deberá además acompañarse de:

- 1) Proyecto de planos con espacios públicos existentes y proyectados, con trazado de calles, avenidas y demás vías con sus números y anchos correspondientes, áreas destinadas a vías públicas, espacios públicos, privados y libres.
- 2) Designación por orden alfabético o numérico de las manzanas y orden numérico de los lotes, con áreas de cada solar.

Artículo 41: Mínimo de Área de Suelo en Subdivisiones en Propiedad Horizontal.

Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (Planta Baja o dúplex), quedará limitada por un "mínimo de área de suelo" que comprenderá: a) Propiedad individual en Planta Baja

b) Bienes comunes de uso exclusivo (edificado y libre) en Planta Baja. c) De los bienes comunes de uso general se computará el área que corresponde a la división de los mismos entre el número de unidades en Planta Baja. Cuando no existan bienes comunes de uso general, se computarán los ítems a y b.

Las viviendas que se desarrollan en altura deberán cumplir con los mínimos establecidos en el presente Decreto Departamental según las especificaciones para cada zona detalladas en los Artículos 60 al 69. Se considera como edificaciones en altura a las unidades de Propiedad Horizontal que se desarrollan íntegramente en plantas altas, pudiendo incluir espacios comunes y/o otras unidades en planta baja.

Artículo 42: Subdivisión en predios o lotes.

Todas las solicitudes de subdivisiones serán estudiadas por la Gerencia de Fraccionamientos y la Dirección de Costaplan.

Se establecen dentro del perímetro de actuación del Plan, los siguientes mínimos de áreas y frentes.

42.1. Zona Rural

En esta zona se tendrá presente las previsiones territoriales contenidas en las Leyes de Centros Poblados, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible No18308 y demás normas departamentales vigentes. (*)

(*) *Nota: Redacción dada por el Art. 39 del D.0001/020*

42.2 Zona Suburbana

42.2.1 En zona suburbana residencial el padrón mínimo deberá tener 20 metros lineales de frente y 1000 m² de área. En zona suburbana turística, logística y de servicios el padrón mínimo deberá tener 45 metros lineales de frente y 2500 m² de área.

Dichos mínimos serán de aplicación en tanto los mismos sean complementarios a las disposiciones establecidas en los planes parciales del ámbito del presente decreto.

En el suelo suburbano turístico, en los casos de vivienda colectiva asociado a proyectos turísticos se admitirá una densidad de 1 viv/1000m².

42.2.2 En subdivisión de predios mayores a 3 hectáreas, se realizará cesión a la Intendencia de Canelones de espacios libres, de superficie mayor al 10% (diez por ciento) del predio y menor al 20% (veinte por ciento). Para predios ubicados en Áreas de Desarrollo o Renovación Urbana esta exigencia se aplica a predios mayores a 1 hectárea.

Para dichos predios será exigible:

- Acceso por caminería pública existente, de características y condiciones establecidas por la Dirección General de Obras y la Secretaría de Planificación. - Trazado de calles de ancho mínimo de 20 metros, con sus respectivos retiros. - La longitud máxima entre calles será de 200 metros en una franja de 250 metros de los límites urbanos de la Microrregión de la Costa, y en el resto del área, la longitud máxima será de 500 metros.

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

(* Nota: 42.2.1 y 42.2.2 Redacción dada por el Art. 40 del D.0001/020

42.3 Zona Urbana

42.3.1 Zona Urbana Consolidada

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

Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (Planta Baja o dúplex), quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo más su cuota parte de bienes comunes" de doscientos (200) metros cuadrados para cada unidad. Para Paso Carrasco, la zona comprendida entre: al oeste el Arroyo Carrasco, al norte la Zona Rural y el Aeropuerto Internacional, al este la Avenida a la Playa y al sur la calle Miguel de Cervantes Saavedra, los mínimos serán de diez (10) metros lineales de frente y trescientos (300) metros cuadrados de área. Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (planta baja o duplex), quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo más su cuota parte de bienes comunes" de ciento veinte (120) metros cuadrados para cada unidad. En los casos excepcionales de actuaciones de programas públicos de viviendas de interés social, la superficie mínima de predios o lotes en régimen de Propiedad Horizontal para el caso de las "Viviendas de Interés Social", se permitirá aumentar la densidad ocupacional máxima en un 25% (veinticinco por ciento). Para estos casos, se podrán admitir tipologías de vivienda en 3 niveles hasta una altura máxima de 8.50 metros, en cuyos casos el largo máximo de los bloques de vivienda será de 20 metros.

42.3.2 Zona Urbana No Consolidada

Cuando no exista red de saneamiento, construida o proyectada y existan redes de los servicios de agua potable y energía eléctrica, los mínimos serán de quince (15) metros de frente y ochocientos (800) metros cuadrados. Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (planta baja o dúplex), quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo más su cuota parte de bienes comunes" de 400 metros cuadrados para cada unidad.

42.3.3 Zona Urbana Pinar Sur

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

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

42.3.4 Zona Lagos

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

Toda subdivisión en Régimen de Propiedad Horizontal, que contemple unidades en horizontal, con destino habitacional (planta baja o dúplex), quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo más su cuota parte de bienes comunes" de 500 metros cuadrados para cada unidad. Las Zonas Lagos comprendidas dentro de las ADU y/o ARU regirán las definiciones específicas identificadas en artículos siguientes.

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

ZONA GENÉRICA	FRENTE	ÁREA	m2/U en PH PB o dúplex
CONSOLIDADO PASO CARRASCO	10	300	120
RESTO	12	400	200
LAGOS	12	500	500
NO CONSOLIDADO GENERAL	15	800	400
PINAR SUR	24	1000	500

() Nota: 42.3 a 42.3.5 Redacción dada por el Art. 41 del D.0001/020*

Artículo 43: Subdivisión de solares edificados.

Artículo 43.1 Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, en los casos de solicitudes de subdivisiones en propiedad horizontal, con edificios existentes, previos a la aprobación del D.0006/010 Costaplan, que no posean Permiso de Construcción, o no se ajusten totalmente al mismo, se deberá presentar un relevamiento de acuerdo con las exigencias que establece la reglamentación correspondiente declarada por el técnico.

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

43.2. En estos casos, podrá autorizarse la subdivisión de un predio a fin de deslindar dos o más unidades locativas que cumplan dimensionalmente con los mínimos establecidos para cada destino de uso definido por la Ordenanza de la Edificación D.0070/013 y D.0090/015.

Los locales deberán haber sido edificados íntegramente con fecha cierta, anterior a la entrada en vigencia del D.0006/010 Costaplan y cumplir con todos los otros parámetros urbanísticos definidos en dicho decreto departamental. Asimismo, deberán tener sin excepción independencia estructural y de instalaciones, así como servicios públicos de energía eléctrica y agua potable suministrada por OSE y saneamiento conectado al colector, si existiese este servicio. (*)

() Nota: 43.1 y 43.2 Redacción dada por el Art. 42 del D.0001/020*

Artículo 44: Ancho mínimo reglamentario de calles.

Cuando se proyecten fraccionamientos en predios linderos con vías de tránsito existentes y éstas no tengan el ancho mínimo reglamentario, deberá cederse la superficie necesaria para el ensanche de tales vías, sea en su semi ancho o en su ancho total, hasta obtener el mínimo necesario o el que corresponda, fijado por las autoridades departamentales o nacionales.

Artículo 45: Vía de Tránsito paralela a Curso de Agua.

Será obligatorio el trazado de una vía de tránsito paralela y adyacente a todo curso de agua permanente no navegable ni flutable. El ancho de dicha vía deberá proyectarse a partir de la línea de las máximas crecientes ordinarias.

Artículo 46: Tolerancias.

En todo fraccionamiento podrá admitirse la tolerancia del 5% en medidas lineales y del 10% en las áreas mínimas establecidas, la cual podrá beneficiar sólo a dos de los solares proyectados cuando las condiciones del predio considerado en su totalidad, obsten al cumplimiento estricto de las medidas prescriptas por este Decreto Departamental.

Artículo 47: Límites de Zonas. (*)

() Nota: Derogado por el Art. 43 del D.0001/020*

Artículo 48: Frente a más de una vía pública.

Cuando se proyecten fraccionamientos donde resulten solares con frente a más de una vía pública, corresponderá que éstos cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para cada caso. Tratándose de un solar esquina será suficiente que cumpla con uno de los mínimos en frente.

Artículo 49: Medición de Frente Mínimo.

La línea divisoria de los lotes será normal con la alineación del frente de la propiedad, salvo autorización fundada de las Oficinas Técnicas competentes para casos excepcionales en que las condiciones morfológicas del trazado preexistente no lo permitan.

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

Artículo 50: Mínimo establecido.

Cuando el área de un lote no llegue a los mínimos establecidos, su espacio máximo destinado a edificación no podrá superar al prescrito para el solar de menor superficie admitido en la zona que se trate.

Artículo 51: Área Mínima Edificable.

Los solares resultantes de la subdivisión deberán tener un área mínima edificable de 70 metros cuadrados, la que se computará con una superficie continua cuyo lado menor no será inferior a 5 metros.

Artículo 52: Subdivisión de Tierras y Fraccionamientos.

Será obligatoria la aprobación por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, en todos los casos de división de terrenos en fracciones y/o trazados de nuevas calles en cualquier zona de la Micro Región de la Costa.

Artículo 53: Recepción de solicitudes.

Las solicitudes de fraccionamiento y trazado de calles, deberán presentarse firmados por los propietarios o apoderados y Agrimensor operante, en los formularios provistos por la Intendencia de Canelones y el comprobante de haber pagado la Contribución Inmobiliaria vigente, sin cuyo requisito no se dará ingreso al trámite.

El o los propietarios deberán presentar en las Oficinas correspondientes el Título de Propiedad o Certificados Notariales que lo acredite e información registral pertinente.

Artículo 54: Proyecto de trazado de nuevas calles.

Las solicitudes para el trazado de calles que impliquen o no nuevos amanzanamientos, se presentarán en las condiciones establecidas en el Artículo anterior, acompañada de la siguiente documentación, la cual deberá estar referida a un Sistema de Coordenadas WGS1984-UTM ZONE 21S:

- 1) Plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos, vías públicas y con todos los predios inmediatamente adyacentes, con indicación de sus respectivos números de padrones.
- 2) Plano de mensura del predio.
- 3) Plano del trazado preliminar de calles complementado con la siguiente información:
 - a) altimetría con curvas de nivel representativas de la topografía, con intervalos de al menos un metro, pudiendo exigirse intervalos menores.
 - b) Accidentes topográficos existentes como ser cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.
 - c) Arboledas existentes. Deberá indicarse cuales se conservarán y nuevas plantaciones según lo dispuesto por la Ordenanza Forestal.
 - d) Construcciones existentes dentro de la propiedad, podrán ser documentadas con fotografías aéreas. Se indicará cuales se mantienen y cuales se proyecta demoler.
 - e) Calles, servidumbres y servicios existentes dentro de la propiedad.
 - f) Ubicación de los espacios libres.
 - g) Estudio de los drenajes pluviales, firmado por Ingeniero Hidráulico que deberán ser resueltos en lo posible dentro de los límites del predio (amortiguación o laminación).
- 4) Perfiles de las calles proyectadas.

Artículo 55: Plazo.

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

Artículo 56: Condicionantes de áreas libradas al uso público.

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

Artículo 57: Normas para el trazado de calles.

Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia de Canelones y ajustarse a las previsiones de los Proyectos de Detalle, Programas de Actuación Integrada o Unidades de Actuación, de acuerdo al presente decreto. Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no existe amanzanamiento oficial, o cuando hubiere razones para modificar al existente, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía, características del lugar, continuidad de la estructura vial existente y proyectada, uso del suelo, distribución de la población, higiene, seguridad pública, estética urbanística y paisajística.

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

(*) Redacción dada por el Art. 44 del D.0001/020

Artículo 58: Longitud de tramos de calles.

a) La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la densidad proyectada, las exigencias del tránsito y las vinculaciones con la trama vial existente.

b) Los tramos de calles que no tengan posibilidad de prolongarse (por razones de topografía) no excederán los 120 metros de longitud. Se proyectará, en su extremo cerrado, un espacio circular de once metros de radio mínimo, para facilitar el tránsito.

c) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de doscientos metros, asegurando en todos los casos la continuidad de la trama vial.

Artículo 59: Ochavado.

Los ángulos que formen los cruces de las alineaciones de las vías públicas proyectadas deberán ochavarse con sujeción a las siguientes prescripciones:

1) Las ochavas mínimas exigibles se medirán sobre la perpendicular a la directriz del ángulo que formen las alineaciones.

2) No será obligatorio el ochavado cuando el ángulo que forme las alineaciones fuere mayor de 135°. La dimensión mínima de las ochavas será de 5 metros, para predios que enfrenten a vías de tránsito de menos de 20 metros de ancho.

3) Cuando una de las vías de tránsito a la que enfrenta tenga 20 metros, o más, las ochavas serán de 10 metros mínimo.

4) En los casos en que el ángulo que formen las alineaciones fuere muy agudo, podrán fijarse ochavas menores que las establecidas siempre que, a juicio de la Intendencia de Canelones, se obtengan las facilidades y garantías de seguridad que reclama el tránsito público.

CAPITULO IX

ALTURAS, AFECTACIONES Y CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Sección I - Alturas y Afectaciones

Artículo 60: Identificación de Zonas.

A los efectos de la aplicación de disposiciones sobre alturas y afectaciones arquitectónicas y urbanísticas estipuladas en la presente, se definen territorialmente 4 zonas diferenciales identificadas como:

_ ZONA GENÉRICA (ZG)

_ ZONAS ESPECÍFICAS (ZE)

_ ZONAS PROTEGIDAS (ZP)

_ ZONA SUB-URBANA (ZSU)

Artículo 61: Usos del Suelo (norma general)

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

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

(*) Redacción dada por el Art. 45 del D.0001/020

Artículo 62: Zona Genérica (ZG).

I. Predios

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

En lo general rigen las siguientes normas:

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

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

III. Retiro Frontal:

Todas las calles urbanas de la Microrregión de la Costa tendrán un retiro de 5 metros a excepción de:

- Los definidos específicamente en planes parciales.
- Los definidos en ADU, ARUS y proyectos de detalle.
- Las siguientes vías que tendrán un retiro de 10 metros: Municipio de Paso Carrasco:
 - Avenida Wilson Ferreira Aldunate
 - Avenida a la Playa (ver Art. 65)
 - Doctor Eduardo Acevedo
 - Almafuerite
 - Federico García Lorca
 - Avenida Brasilia
 - Avenida Gabriela Mistral
 - Joaquín Secco Illa
 - Vaimaca Perú
 - Avenida al Parque
 - Batoví (entre Brasilia y Av. Al Parque) Municipio de Ciudad de la Costa:
 - Avenida Ing. Luis Giannattasio
 - A la Costa
 - Cerro de Montevideo
 - Av de las Mercedes
 - Barón de Supervielle
 - Avenida Becú
 - Ciudad de Lima
 - De los médanos
 - Cerro Pan de Azúcar
 - Avenida Horacio García Lagos
 - Avenida Brigadier Gral. Manuel Oribe
 - Avenida Rosa de los vientos
 - Avenida Brigadier Gral. Fructuoso Rivera
 - Avenida Santa Elena
 - James Summers
 - Avenida Tuyutí
 - Avenida Gral. José Artigas
 - Avenida Carlos Racine
 - Avenida de los fogones de Artigas
 - Ing. Eladio Dieste
 - Avenida Calcagno
 - Avenida Central
 - Avenida José (Pepe) D'Elía
 - Avenida Lomas de Solymar
 - Avenida Eduardo Marquez Castro
 - Avenida Pérez Butler
 - Avenida Juan María Pérez y Fuentes
 - Avenida Del Canal
 - Buenos Aires (entre Manuel Lavalleja y Ruta Interbalnearia)
 - Cno. Al Paso Escobar
 - De los Cardenales
 - Panamá
- Municipio de Nicolich:
 - Avenida de los Paraisos

Las siguientes vías tendrán un retiro de 15 mts:

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

Acordamiento: Se define que acordamiento es el procedimiento formal conducente al logro de la continuidad de la imagen urbana de las nuevas construcciones, a realizar junto a edificaciones consolidadas por alineaciones frontales de retiros oficiales que hubieran existido, en un mínimo del 60% de los predios de la cuadra, de manera de contemplar la debida consideración de la implantación de las edificaciones contempladas en anteriores disposiciones normativas.

Se contemplará el acordamiento de las nuevas edificaciones con las construcciones existentes siempre que cuente con informe urbanístico favorable.

IV. Retiros laterales:

- a) Predios con frente menor de 15m: Unilateral de 3,00 metros.
- b) Predios con frente igual o mayor a 15m: Bilateral de 2,00 metros.

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

VI. Ocupación de retiros:

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

Esto se podrá aplicar siempre que no implique mayor factor de ocupación de suelo (FOS) que la admitida para la totalidad del predio. El retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrá ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

Área Compensatoria para la ocupación de retiros

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

En los predios esquina se podrán ocupar retiros, no debiendo compensarse en área edificandi, siempre que el área edificada sea menor al FOS. Así como tampoco deberá compensarse en aquellos predios cuya área edificandi no supere el FOS.

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 (1,50 metros) a partir de un plano vertical trazado en la línea del retiro que corresponda. Dicha área de fachada en cuerpos salientes no podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%) del plano correspondiente.

Los salientes sobre el retiro frontal no podrán contar con ningún elemento de apoyo en esa zona. En zona genérica autorizarán solamente cuerpos salientes en retiros frontal y posterior. Todo espacio contenido entre tres

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

VII. Factor de Ocupación del Suelo (FOS):

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio. Las piscinas no serán consideradas para el cálculo de FOS, si a los efectos de derechos de construcción.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): 0%

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

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

IX. Factor de Ocupación Total (FOT):

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

En las Zonas Específicas, cuando corresponda, se computarán en el FOT áreas habitables del subsuelo como vestíbulos y destinos similares, no computándose áreas del mismo destinadas a garajes, circulaciones y servicios.

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE):

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

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 pavimento articulado de hormigón, (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, serán contabilizados a los efectos del FOS Verde como 90% de área impermeable, en tanto que las áreas permeables cubiertas con piedra partida y el green-block (asentados sobre arena) serán contabilizados a los efectos del FOS Verde, como cincuenta por ciento (50%) de área impermeable.

Las áreas ocupadas con piscinas se consideran como superficies permeables.

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

Los usos definidos en los Planes Parciales, Sectoriales y Proyectos de detalle.

XII. Vivienda colectiva:

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

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

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

Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía). Se podrán admitir 2 viviendas en régimen común con áreas menores a las establecidas precedentemente las cuales no podrán incorporarse a Propiedad Horizontal.

Estacionamientos

El número de estacionamientos obligatorios mínimo será de 1 (uno) por unidad. Se pone especial énfasis en la protección de la topografía del sitio, por lo que el desmonte del predio será el mínimo necesario para permitir accesos vehiculares o peatonales. No se admitirán lugares de estacionamiento de las unidades en área de retiro frontal, a excepción de estacionamientos de cortesía. Las rampas de acceso a los garajes deberán tener una pendiente del 15% y en casos excepcionales, no podrán superar el 20% de pendiente. En ningún caso podrán ocupar la vía pública. Accesibilidad

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

Proyectos habitacionales

El predio padrón matriz en zona urbana, no podrá ser mayor a 3 hectáreas, ni podrá poseer longitud de frente mayor a 200 metros. Todo proyecto habitacional que contemple varios padrones en Propiedad Horizontal, contemplará necesariamente su integración a la trama urbana, a través de calles y avenidas con dimensiones mínimas establecida por la Ordenanza de Subdivisión de Tierras y el presente decreto; y de acuerdo a la Jerarquización Vial del presente decreto. La pavimentación de vías públicas de acceso y perimetrales, contendrán pavimento de acuerdo a los perfiles aprobados del Proyecto de saneamiento, drenaje pluvial y vialidad de Ciudad de la Costa.

Todo proyecto habitacional mayor a 5.000 m². de área de predio, contemplará áreas de servicio y esparcimiento para el conjunto, en una superficie no menor al 10% del predio, así como cocheras dentro del predio, como mínimo una por unidad. Los proyectos habitacionales deberán insertarse en la trama urbana que le circunde, respetando la morfología de su entorno sin alteraciones significativas en su ritmo y la

volumetría a juicio de la oficina técnica competente. No se aceptarán fachadas continuas mayores a 20 metros. La adecuación al entorno referida anteriormente, debe respetarse en todas las fachadas de la edificación. Este inciso se aplicará para zona genérica y todas las zonas específicas que se describen a continuación. (*)
(*) Redacción dada por el Art. 46 del D.0001/020

Artículo 63: Zonas Específicas (ZE).

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

Serán Zonas Específicas las siguientes:

Zona Específica A: Avenida de las Américas/Avenida al Parque

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

Zona Específica C: Avenida Ingeniero Luis Giannattasio/Avenida Wilson Ferreira

Zona Específica D: Rambla Costanera Ingeniero Tomás Berreta

Zona Específica E

Zona Específica F

Zona Específica G

Sin perjuicio las Zonas Específicas A, B, C, E, F y G serán de aplicación para ARU y ADU de acuerdo a lo definido en el presente decreto.

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

Dicha aprobación se realizará a través de resolución del intendente con informe de factibilidad de conexión por parte de OSE e informe de la Dirección de Obras referido al avance del Proyecto de Infraestructura.

Para todos los casos será de aplicación el artículo 19.5 Mayor aprovechamiento por edificabilidad del D.0006/019 Costaplan.

Para los padrones que se encuentren geográficamente incluidos en más de una Zona Específica o Zona Específica y Genérica (según corresponda), la reglamentación urbanística aplicable, será la que corresponda a las respectivas áreas definidas sobre el padrón, según la delimitación del presente decreto.

Para los predios que se encuentren ubicados en las zonas incorporadas y no posean las condicionantes físicas establecidas de frente y área mínima o las infraestructuras necesarias, se regirán por lo establecido para zona genérica. (*)

(*) Redacción dada por el Art. 47 del D.0001/020

Artículo 64. Zona Específica A. Avenida de las Américas/Avenida al Parque.

Comprende:

- la faja de 50 metros de los predios frentistas a la Avenida de las Américas desde el Puente de las Américas hasta la Ruta 101,

- la faja de 50 metros de los predios frentistas a Avenida al Parque desde Avenida Giannattasio hasta Rambla Costanera.

Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

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

I. Predios

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

En predios esquina con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 25 metros. Se podrán fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

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

III. Retiro frontal: 15 metros

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

IV. Retiros bilaterales

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

V. Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio. En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio. Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros.

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida. En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio. Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): 0%.

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

IX. Factor de Ocupación Total (FOT): 160%

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

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE): 50%

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

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

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

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

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

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con: a) Áreas habitables

b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de FOT.

c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S.U.M., etc. se computarán en el cálculo de FOT.

d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de FOT.

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

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

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

(*) Redacción dada por el Art. 48 del D.0001/020

Artículo 65: Zona Específica B.

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

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

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

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

4. Avenida General Artigas (ex Avenida Alvear/Avenida Aerosur). Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida José General Artigas desde la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta camino al Paso de Escobar. Áreas de Consolidación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano Será de aplicación la Zona Específica B para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO ÁREAS DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo. Condicionantes del predio I. Predios

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

En predios esquinas con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 25 metros. Se podrán fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

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

III. Retiro frontal: 10 metros, a excepción de Avenida a la Playa. En Avenida a la Playa se determinan los retiros según tramos:

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

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

IV. Retiros bilaterales

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

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

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

Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros. VI. Ocupación de retiros

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

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

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

VII. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio. Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, piscinas cerradas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): 40%

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

No se computarán en el cálculo de FOT garajes y destinos accesorios como depósitos, circulaciones y servicios construidos en medio subsuelo. En el caso de vestíbulos, circulaciones, áreas habitables y otros locales de uso común construidos en medio subsuelo, se computarán en el FOT.

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

IX. Factor de Ocupación Total (FOT): 160%

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

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE): 50%

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

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

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

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

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

Condicionantes edilicias.

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

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

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

a) Áreas habitables.

b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de FOT.

c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de FOT.

d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de FOT.

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

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

XVII. La superficie mínima de los locales comerciales si

corresponde, será de veinticinco metros cuadrados (25m²) (con baño privado y kichenette), y un frente mínimo de cinco metros (5m). (*)

(*) Redacción dada por el Art. 49 del D.0001/020

Artículo 66 Zona Específica C. Avenida Ingeniero Luis Giannattasio y Av. Wilson Ferreira (ex camino Carrasco).

1) Avenida Ingeniero Luis Giannattasio Zona entre Puente Carrasco-Av Artigas (ex Av. Alvear) y desde Calle Secco García -Arroyo Pando. Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el Arroyo Carrasco hasta la Av Artigas (ex Av. Alvear), y desde la Calle Secco García hasta el Arroyo Pando.

Av. Wilson Ferreira (ex camino Carrasco), comprende una faja de 40 metros de los predios frentistas a Av. Wilson Ferreira entre el Arroyo Carrasco y Av. A la Playa.

Áreas de Renovación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la zona específica C para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO ÁREAS DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA

del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo.
Condicionantes del Predio:

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica C que posean un frente mínimo de 17 metros y una superficie mayor a 650 m².

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

II. Altura máxima edificable

Se fija en 8,50 metros (3 niveles) la altura máxima edificable más gálibo de 3.00 metros.

III. Retiro frontal: 10 metros

IV. Retiros bilaterales

Bilaterales con un mínimo aplicable de 3,0 metros. No se podrán ocupar con cuerpos salientes.

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

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

VI. Ocupación de retiros

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

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

VII. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio. Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

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

IX. Factor de Ocupación Total (FOT): 120%

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

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

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

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

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

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

Condicionantes edilicias.

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

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

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas, pudiendo volar sobre retiros frontal y posterior según lo que

dispone el artículo 62 del presente decreto. Sobre retiros laterales se exigirá un mínimo de veinticinco por ciento (25%) de vanos en la fachada, no admitiéndose cuerpos salientes.

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

a) Áreas habitables.

b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de FOT. c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S.U.M., etc. se computarán en el cálculo de FOT.

d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de FOT.

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

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

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

Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Giannattasio desde la Avenida Alvear hasta la Calle Secco García y una faja de Áreas de Renovación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano. Será de aplicación la zona específica C para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO ÁREAS DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo. Condicionantes del Predio:

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica C que posean un frente mínimo de 17 metros y una superficie mayor a 750 metros cuadrados para vivienda colectiva de 3 o más unidades. Los predios que no cumplieran con estas características se regirán por lo establecido en el artículo 46 del presente decreto departamental, salvo la Planta Baja comercial que se regirá por el siguiente literal IV de este artículo.

En predios esquinas con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 22 metros. Aclaración: se pueden fusionar predios para llegar a los requerimientos anteriormente solicitados.

II. Altura máxima edificable

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

III. Retiro frontal: 10 metros

IV. Retiros bilaterales

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

No se podrán ocupar con cuerpos salientes.

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

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

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

VI. Ocupación de retiros

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

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

VII. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio. Se admitirán garages, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

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

IX. Factor de Ocupación Total (FOT): 160%

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

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE): 50%

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

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

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará de la aplicación del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre doscientos cincuenta (Área del predio/250). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía). La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

Condicionantes edilicias

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

XIV. Todas las fachadas serán tratadas de modo arquitectónicamente unitario procurando una adecuada relación de vanos y terminaciones de las mismas. Se exigirá como mínimo la presencia de terrazas y balcones en un 25% de fachada frontal y posterior, pudiendo volar sobre retiros según lo que dispone el artículo 62 del presente decreto. En retiros laterales en plantas superiores se exigirá un mínimo de vanos en un 25% de las fachadas.

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

a) Áreas habitables.

b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de FOT.

c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de FOT.

d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de FOT.

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

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

(*) Redacción dada por el Art. 50 del D.0001/020

Artículo 67. Zona Específica D. Avenida Ingeniero Luis Giannattasio.

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

Condicionantes del Predio:

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica D que posean un frente mínimo de 24 metros y una superficie mayor a 1200 metros cuadrados. Los predios que no cumplieran con estas características se registrarán por lo establecido en el artículo 62 del presente decreto, Zona Genérica.

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

II. Altura máxima edificable

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

III. Retiro frontal: 15 metros

IV. Retiros bilaterales

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

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

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

VI. Ocupación de retiros

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

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

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

VII. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio. Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, piscinas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

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

IX. Factor de Ocupación Total (FOT): 160%

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

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE): 50%

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

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

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre cuatrocientos (Área del predio/400). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía). La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja. Condicionantes edilicias.

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

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

XV. Gálibo:

Se podrán sobrepasar las alturas máximas edificables con:

a) Áreas habitables.

b) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de FOT.

c) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de FOT.

d) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de FOT.

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

(*) 67 Redacción dada por el Art. 51 del D.0001/020

67.1 Zona Específica E.

Áreas de Renovación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

Será de aplicación la Zona Específica E para los padrones previstos dentro de las Áreas de Desarrollo y de Renovación Urbana de acuerdo a lo definido en el CAPÍTULO ÁREAS DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA del presente decreto departamental y con las mismas condicionantes establecidas en el presente artículo. Condicionantes del predio.

I. Predios

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

específica E el padrón debe contar con conexión a red de saneamiento.

Los predios que no cumplieran con estas características se registrarán por lo establecido en el artículo 46 del presente decreto. En predios esquina con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 35 metros.

II. Altura máxima edificable se fija en 29 metros, (10 niveles), las áreas de servicios quedan comprendidas dentro de dicha altura.

III. Retiro frontal:

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

IV. Retiros bilaterales

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

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

En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio. Retiros sobre lagos en Áreas de Conservación y Recuperación Urbana: 10 metros

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida. En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 40% El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio. Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS):

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

IX. Factor de Ocupación Total (FOT): 400%

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

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE): 50%

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

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

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

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

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo:

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

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

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

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

(*) Nota: 67.1 Corresponde al Art. 52 del D.0001/020

67.2 Zona Específica F.

Áreas de Renovación Urbana y Áreas de Desarrollo Urbano

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

I. Predios

Condiciones: los padrones menores a 2000 metros cuadrados de área y 35 metros de frente se aplica la normativa de zona genérica urbano no consolidado. Para hacer uso de la normativa zona específica E el padrón debe contar con conexión a red de saneamiento.

Los predios que no cumplieran con estas características se regirán por lo establecido en el artículo 46 del presente decreto. En predios esquina con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 35 metros.

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

II. Altura máxima edificable

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

III. Retiro frontal:

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

IV. Retiros bilaterales

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

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

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

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

VI. Ocupación de retiros

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

área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

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

VII. Factor de Ocupación del Suelo (FOS.): 40%

El área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el 40% (cuarenta por ciento) del área total del predio. Se admitirán garajes, accesos, porches y destinos accesorios (gimnasio, SUM, barbacoas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS):

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

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

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

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

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

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

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

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

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo:

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

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

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

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

(*) Nota: 67.2 Corresponde al Art. 53 del D.0001/020

67.3 Zona Específica G.

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

Condicionantes del predio.

I. Predios

Condiciones: los padrones menores a 2500 metros cuadrados de área y 45 metros de frente se aplica la normativa de zona genérica urbano no consolidado. Para hacer uso de la normativa zona específica E el padrón debe contar con conexión a red de saneamiento. Los predios que no cumplieran con estas características se registrarán por lo establecido en el artículo 62 del presente decreto. En predios esquina con frente a dos avenidas el frente mínimo será de 35 metros.

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

II. Altura máxima edificable

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

III. Retiro frontal:

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

IV. Retiros bilaterales

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

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

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

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

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior y los retiros laterales a partir de los 5 metros siguientes a la línea de retiro frontal, con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida. En el retiro lateral en zona frontal (5,00 metros) podrán ocuparse con porches, pérgolas, aleros, cobertizos abiertos u otros elementos que no superen los 3,50 metros permitidos, que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, no menoscaben la continuidad espacial del retiro frontal en la zona.

VII. Factor de Ocupación del Suelo (FOS.): 40%

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

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

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS):

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

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

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

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE): 50%

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

departamental CAPITULO FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO VERDE.

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

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

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

XIII. Número de estacionamientos obligatorios mínimo:

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

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

XV. La longitud máxima de bloques frentistas a Avenida de las Américas no podrá superar los 25 metros construidos continuos, siendo la separación mínima entre los bloques de 2/3 de la altura. XVI. La superficie mínima de los locales comerciales, será de 25 metros cuadrados (con baño privado y kitchenette) y con un frente mínimo de 3 metros. (*)

(*) Nota: 67.3 Corresponde al Art. 54 del D.0001/020

Artículo 68: Zonas Protegidas (ZP)

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

Se identifican las siguientes zonas:

1) Lagos.

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

I. Predios

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

- Área mínima del predio: 500 metros cuadrados.

- Densidad: una vivienda cada 500 metros cuadrados de suelo.

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

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

III. Retiro frontal: se aplicarán los retiros de Zona Genérica.

IV. Retiros laterales: se aplicarán los retiros de Zona Genérica.

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

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

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

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

IX. Factor de Ocupación Total (FOT): 90% El área total edificada del predio no excederá el 90% (sesenta por ciento) del área total del predio (tierra firme).

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE): 50%

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

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

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

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

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

I. Altura máxima edificable: 8.50 metros

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

II. Factor de Ocupación del Suelo (FOS.): 30%

III. Factor de Ocupación Total (FOT): 90%

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

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

Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

VI. Vivienda colectiva:

La cantidad de unidades permitidas en Planta Baja resultará de la aplicación del cociente entero resultante de dividir el área del predio entre quinientos (Área del Predio/500). Se podrá admitir hasta un 2% de margen para dicho cociente (menor cuantía). La cantidad de unidades permitidas en Niveles Superiores no podrán superar por nivel la relación establecida para Planta Baja.

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

Para el numeral 3 se aplicará el marco normativo específico para cada ADU.

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

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

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

3) Predios Privados en Faja Costera.

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

(*)

(*) Redacción dada por el Art. 55 del D.0001/020

Artículo 69: Zona Suburbana (ZSU)

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de Zona Suburbana, los predios identificados en Art. 8.2 del presente decreto. (*)

(*) Redacción dada por el Art. 56 del D.0001/020

69.1 Zona Suburbana residencial y turística:

Condicionantes del predio.

I. Predios

Los tamaños mínimos de predios, serán conforme a las definiciones establecidas en el capítulo de fraccionamientos y amanzanados. La construcción de viviendas unifamiliares a realizarse en predios de menor tamaño, insertos en fraccionamientos aprobados con anterioridad a la vigencia de este Decreto Departamental; mantendrá los retiros vigentes a la fecha de aprobación del fraccionamiento.

II. Altura máxima edificable

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

III. Retiro Frontal:

En general sobre CALLES 5,00 metros, AVENIDAS 10,00 metros, RUTAS 15,00 metros.

IV. Retiros laterales:

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

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

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

VI. Ocupación de retiros

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

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

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

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): 0

IX. Factor de Ocupación Total (FOT): 120%

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

X. Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOS VERDE).

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

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

XI. Uso del Suelo

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

XII. Densidad

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

(*) 69.1 Redacción dada por el Art. 57 del D.0001/020

Artículo 70: Puntos singulares.

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

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

Son puntos singulares las áreas comprendidas por los padrones urbanos: 45369, 46722, 5135, 775, 776, 36425, 38433 al 38441, 36480, 36479 y 36466. (*)

(*) Redacción dada por el Art. 58 del D.0001/020

Artículo 71: Referencia de Altura Máxima.

La altura máxima edificable de un predio se definirá a partir del nivel natural de vereda en el punto medio de su límite frontal, siendo el mismo la referencia altimétrica para construcciones en el resto del predio. Las alturas máximas edificables incluyen barandas o coronamientos superiores.

En nivel de umbral (nivel de piso interior) deberá estar ubicado 0,30 metros sobre dicha referencia física como mínimo.

Artículo 72: Recta de comparación.

Para aquellos predios que presenten una conformación topográfica particular, se procederá a fijar una recta de comparación definida como la recta resultante de la unión del nivel altimétrico medido a partir del nivel de vereda correspondiente al predio del modo arriba definido, con el nivel altimétrico obtenido de idéntica manera en la vereda correspondiente al predio lindero posterior, ubicado sobre la vía pública respectiva.

Dicha recta de comparación regirá para la referencia de altura máxima de las edificaciones.

Sección III - Servidumbre de Ochavas

Artículo 73: Ochavas en Construcciones - Disposiciones Generales.

En zonas urbanizadas o no, afectadas por servidumbre de ochava se aplicarán las disposiciones indicadas en los Artículos que siguen, sin perjuicio de lo establecido por la denominada Ordenanza 578/73 Art. 51 conocida como Ordenanza de Construcciones Privadas, Cercos y Veredas.

Artículo 74: Ochava Recta, Exoneración de Servidumbre.

Frente a ochavas rectas cuya longitud sea menor o igual al menor de los retiros frontales correspondientes a ambas vías públicas, no se exigirá servidumbre "non edificandi" de ochava alguna.

Artículo 75: Ochava Recta, Servidumbre.

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

(*)

(*) Redacción dada por el Art. 59 del D.0001/020

Artículo 76: Ochavas Curvas, Exoneración de Servidumbre.

Frente a ochavas curvas de predios, con retiros iguales por ambas vías públicas, cuyo radio de curvatura es igual o menor a dichos retiros, no es exigible servidumbre "non edificandi" de ochava alguna.

Artículo 77: Ochavas Curvas, Servidumbre.

Frente a ochavas curvas de predios cuyo radio de curvatura es mayor al retiro vigente por ambos frentes, se considerará como línea de servidumbre "non edificandi" de ochava, a la curva circular, de radio equivalente a la diferencia entre el radio de curvatura y el retiro vigente. Frente a ochavas curvas de predios que estén afectados por retiros frontales diferentes en cada vía pública, independientemente del radio de curvatura, se considerará como línea de servidumbre "non edificandi" de ochava, a la recta perpendicular a la bisectriz del ángulo conformado por los límites frontales del predio, separada de su paralela tangente a la curva, por una distancia de igual magnitud que el mayor de los retiros.

Sección IV - Cercos y Veredas

Artículo 78: Cercos Frontales.

Se permitirá, tanto en el límite frontal del predio como en los límites laterales del mismo en la zona de retiro frontal, la colocación de rejas, tejido u otro tipo de cerramiento de transparencia similar (homogéneo con un 30% de huecos como mínimo) hasta una altura de 2,00 metros. No se autorizará la construcción de muros opacos que menoscaben las visuales entre retiros frontales y la vía pública.

Sin perjuicio de lo anterior se permitirá implantar setos vivos, así como la construcción de muretes opacos hasta 0,80 metros de alto.

Para predios en esquina, cuando su conformación impida aprovechar los espacios exteriores en condiciones de privacidad, se podrán construir cercos opacos hasta un máximo del treinta por ciento (30%) del perímetro del cerco frontal.

Artículo 79: Cercos Perimetrales.

Será autorizada la construcción de cercos de hasta 2,00 metros de altura, en todos los límites del predio, excluyendo aquellos comprendidos por el Artículo anterior (cercos frontales). En aquellos casos en que los mismos eviten la afectación de servidumbre de luces y vistas respecto a un predio lindero, dichos cerramientos se realizarán absolutamente opacos y de materiales impercederos.

Artículo 80: Veredas.

Es obligatoria la construcción de veredas dentro de las zonas definidas como comerciales (calles intermedias y principales). Las veredas serán construidas en adoquines.

Artículo 81: Niveles de Veredas.

Todas las veredas cumplirán con una pendiente del 2,5 % hacia la cuneta o cordón según corresponda. Las Oficinas Técnicas correspondientes establecerán las delimitaciones y especificaciones técnicas de las veredas para su construcción.

Artículo 82: Materiales de Veredas.

Se establecen dos categorías de tratamiento de veredas, de acuerdo a la jerarquización vial adoptada.

- a. Calles internas: la vereda será de césped.
- b. Calles intermedias y principales: Se deberá consultar en las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, el material según corresponda vereda o ciclovía (adoquines u otro material).

Artículo 83: Predios Baldíos.

Frente a predios baldíos de las zonas urbanas se exigirá la construcción obligatoria de cercos en los límites del predio y veredas, según las especificaciones técnicas que para los mismos se estipulan precedentemente. Se exonerará de la presente disposición a aquellos predios que a juicio de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, mantengan una correcta condición de higiene y decoro y que presenten un tratamiento adecuado a la imagen del entorno circundante.

Sección V - Tratamientos en Retiros

Artículo 84: Obras en Áreas de Retiro.

Toda obra de remodelación, ampliación o refacción de edificios existentes afectados total o parcialmente por servidumbres "non edificandi", frontales, laterales o posteriores en el que el volumen y el carácter de la misma no signifique un cambio de destino del edificio y que no lleve a la perduración de las obras afectadas por el retiro, quedará limitada a:

- Cambio de pavimentos, revoques y pinturas.
- Cambio o colocación de cielorrasos desmontables.
- Cambio de puertas, ventanas y vidrios, siempre que no se modifiquen las dimensiones de los vanos ni se abran nuevas puertas.
- Refacción de cubierta e impermeabilización, sin incorporación de elementos resistentes (vigas, losas de hormigón, etc.).

En todos los casos requerirá permiso previo de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Artículo 85: Construcciones en Subsuelo.

No es de autorización obra alguna en subsuelos, a efectos de mantener el libre movimiento de las napas freáticas. Solamente en calles principales perpendiculares a la Costanera, se admite un medio subsuelo, hasta 1,20 metros de profundidad, en el área ocupada por el edificio principal proyectado, así como las previstas en zonas específicas.

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

Los subsuelos construidos previos a la vigencia del presente decreto podrán regularizarse al amparo de la ordenanza marco de Ciudad de la Costa. (*)

() Redacción dada por el Art. 60 del D.0001/020*

Artículo 86: Emplazamiento de Piscinas.

El emplazamiento de piscinas deberá respetar una distancia mínima de 1 metro de las líneas divisorias entre los predios.

Solo se podrán ubicar en Zona de Retiro Frontal, piscinas prefabricadas, cuando los predios no cuenten con Retiro Posterior. Por ejemplo: predios esquina o con doble frente, o situaciones que se asimilen a estas, según dictamen técnico de la Gerencia de Sector.

No podrán elevarse a una altura mayor a 50 centímetros respecto al nivel natural del terreno.

Artículo 87: Acondicionamiento de Retiro Frontal.

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

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

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

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

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

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

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

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

En predios esquina, cuando las condiciones de ocupación no permitan la construcción de piscinas en áreas edificables o de retiros laterales, se podrá admitir la ubicación de las mismas en áreas de retiro frontal, con adecuado tratamiento de cercos, de acuerdo al presente decreto. Se excluye expresamente la utilización de dichos espacios para espectáculos musicales permanentes, exposición y venta de mercaderías como extensión de local establecido. (*)

() Redacción dada por el Art. 61 del D.0001/020*

Artículo 88: Excepciones.

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

- Apertura y transparencia total en sus tres lados.

- En casos justificados por su uso autorizado, cerramientos transparentes, fijos o móviles, con un zócalo ciego de hasta 50 centímetros.

- En casos de arrime a vecino lindero con cerramiento transparente, deberá contar con la conformidad notarial previa del propietario y arrendatario si existiere éste.

En caso contrario deberá mantenerse una separación mínima de 3 metros. Dichos espacios quedarán limitados para usos activos, como bares, restaurantes, ventas de revistas, plantas, frutas, verduras y similares. Se excluye expresamente la utilización de dichos espacios para espectáculos musicales permanentes, exposición y venta de mercaderías como extensión de local establecido. (*)

() Redacción dada por el Art. 62 del D.0001/020*

Artículo 89: Zonas Comerciales.

Sin perjuicio de futuras identificaciones de áreas comerciales aptas, se establece a los efectos las siguientes delimitaciones:

- Avenida de Las Américas entre Arroyo Carrasco y Ruta 101.
- Avenida Giannattasio entre Avenida de las Américas, y Avenida Uruguay.
- Avenida Calcagno entre Avenida Giannattasio y Avenida General Oscar Gestido.
- Avenida Alvear entre Avenida Giannattasio y calle Sáenz Peña.
- Avenida Aerosur entre Avenida Giannattasio y calle Carlos Reyles.
- Avenida Pérez Butler entre calle Mar Caribe y Avenida Pérez y Fuentes.

Artículo 90: Uso Comercial a Cielo Abierto.

Los locales comerciales que por su naturaleza requieran hacer uso de exposición de mercaderías en retiro frontal, podrán disponer parcial y condicionadamente de dichas áreas debiendo contemplar altura de exposición o acopio menor a 1,20 metros de alto.

Queda expresamente prohibido:

- Manufactura y/o elaboración de Artículos y/o productos finales para la construcción u otro destino (Bloques, caños, encofrados, leña, etc.).
- Acopio de materiales a granel, que superen la altura permitida y volúmenes mayores a 10 metros cúbicos.
- Cartelería propia mayor a 5 metros cuadrados y altura menor a 1,80 metros.
- Cartelería publicitaria de terceros.

Artículo 91: Disposiciones Transitorias.

Las áreas expropiadas, excedentes de predios afectados por el ensanche de la Avenida Giannattasio, que aún no hubiesen sido desafectados del uso privado y/o no hayan sido efectivamente utilizadas en obras de ensanche y conformación de sendas vehiculares auxiliares, deberán ser tratadas, transitoriamente y mientras tanto permanezcan pasivamente en uso privado, de la siguiente manera:

En predios con destino exclusivo de vivienda, se autorizará provisoriamente, en carácter precario y provisorio, el mantenimiento enjardinado o parquizado de dichas áreas, en forma similar al resto del tratamiento dado al retiro frontal, libre de delimitaciones físicas de cercos. Dicha autorización quedará condicionada al mantenimiento de una senda de libre circulación peatonal de 1,20 metros de ancho, mínimo a manera de vereda, en salvaguardia de la circulación peatonal. Igualmente podrá contemplarse la utilización provisoria para uso de estacionamiento público ó privado, con iguales requisitos de tratamiento expuesto.

Los predios con destino comercial, con exposición de mercadería que aún retengan el uso de las áreas expropiadas, deberán mantener las mismas libre de toda mercadería estática y de acopio, de dificultosa movilidad manual, realizando mantenimiento y previsiones de circulación, en forma similar a lo precedentemente expuesto. Podrá autorizarse transitoriamente exposición de mercadería móvil, de retiro diario, en un área equivalente hasta el 50% de la superficie retenida. Queda expresamente prohibido, acopio de material alguno, fabricación y/o manufacturación de Artículo alguno, depósito de leña o madera bajo cualquier forma, kioscos o garitas particulares de vigilancia, así como todo cercamiento ciego mayor a 0,60 metros de alto.

Exclusión total, en correspondencia a disposiciones departamentales vigentes para la vía pública, de cartelería publicitaria propia del giro o ajena, fija o estacionaria.

Artículo 92: Rellenos y Taludes.

No se autorizará el relleno de terrenos en niveles que sobrepasen los 1,50 m de altura con respecto al nivel de vereda, ni alturas de los mismos que sobrepasen los 0,50 m en los límites del predio, dentro del área afectada por servidumbres "non edificandi". Asimismo no se permitirá en dichas zonas la conformación de taludes con pendientes mayores al 40 %. En aquellos solares exonerados de retiro lateral se podrá disponer de alturas de relleno hasta 1,50 m en los límites de los mismos. En el caso de predios que presenten una conformación topográfica particular se podrán considerar tolerancias mediante el criterio de recta de comparación definido en el Artículo 72 de esta norma.

En caso de relleno de áreas de humedales, deberá presentarse conjuntamente con el proyecto de movimiento de tierras, estudio particular firmado por técnico idóneo, asegurando que no se afecta el drenaje pluvial de la zona circundante.

Artículo 93: Autorización de Obras

En áreas edificables de predios con construcciones realizadas en infracción por ocupación de retiros, se admitirán:

- Obras totales con retroversión de infracciones por ocupación no permitida de retiros
 - Obras de ampliación de construcciones existentes, o nuevas construcciones, cuya superficie no supere el 20% (Veinte por ciento) el área edificada realizada, sin que se supere los valores de factor de ocupación del suelo que se establecen.
 - Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, obras de remodelación o reforma que no supongan modificaciones sustanciales, ni cambio de destino original, y no excedan el 20% del valor real de la construcción, de acuerdo a declaración jurada del técnico. La Dirección del Plan evaluará la misma pudiendo aceptarla, requerir aclaraciones o ampliaciones o rechazarla.
- Los límites arriba establecidos no podrán ser superados mediante sucesivos permisos de construcción.

CAPITULO X VIGENCIAS, DEROGACIONES Y NORMAS TRANSITORIAS

Artículo 94: Vigencias y Derogaciones.

94.1 De acuerdo a la previsión del Artículo 2 del Decreto No 1690 de la ex Junta de Vecinos de Canelones, conocida por Ordenanza de Subdivisión de Tierras; el Costaplan es un Plan particular y sus disposiciones serán obligatorias a partir de su vigencia. Consecuentemente, y en concordancia con la Ley No 18.308 se declara inaplicable para la Micro Región de la Costa, la Sección III (amanzanamientos) y la Sección IV (fraccionamientos y división de solares) del referido Decreto No 1690 de la ex Junta de Vecinos de Canelones conocida por Ordenanza de Subdivisión de Tierras; las que quedan expresamente derogadas en lo pertinente por este Decreto.

94.2 Derógase expresamente la Ordenanza Marco de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de la Costa y Área de influencia Local, Decreto No 40/02 de la Junta Departamental y Decreto 43/02 Modificativo, salvo los Artículos siguientes:

- a) los Artículos 42 al 46 del Decreto 40/02 y Artículos 6 al 8 de su Reglamentación, referidos a actividades comerciales e industriales, hasta tanto se aprueben las Normas Complementarias al presente decreto.
- b) Artículos 16º patios y patiecillos
- c) Artículos 66º al 71º instalación sanitaria

94.3 Manténganse vigentes los Decretos Departamentales conocidos como Ordenanza de Construcciones Privadas, Cercos y Veredas; No 578/73 de 22/2/1973 y Ordenanza de Instalaciones Sanitarias Domiciliarias Decreto 53/02, Circular 98/02 Fecha: 28/11/02 o sus modificativas.

Deróganse todas las disposiciones que se opongan directa o indirectamente a las previsiones del presente Decreto de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa.

Artículo 95: Normas Transitorias.

Suspéndase la autorización de Permisos de construcción y/o ampliación de Clubes de Campo, Countries o similares hasta tanto no se cuente con avances del Plan Parcial que permitan establecer las directrices generales definidas para el área, y la Oficina Técnica del Costaplan verifique el ajuste de las propuestas presentadas a dicho avance.

CAPITULO XI ANEXOS

Artículo 96: Anexos. (*)

(*) Nota: Derogado por D.0001/020

Artículo 97: Regístrese, comuníquese, etc.

CAPÍTULO X ÁREAS DE DESARROLLO URBANO Y RENOVACIÓN URBANA(*)

(*) Capítulo introducido por el D.0001/020

Artículo 63. Definición

El presente decreto, establecerá las determinaciones estructurantes de las Zonas de Ordenamiento Concertado y Diferido definidas en el D.0006/010 del 24 de octubre de 2010, en los arts. 10.2.1 Zonas de Ordenamiento Diferido, 10.2.2 Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC), las cuales se denominarán de aquí en más Áreas de Desarrollo Urbano (ADU) o de Renovación Urbana (ARU).

Dentro de estas áreas existen subzonas ya consolidadas que tendrán régimen general de acuerdo a su entorno inmediato.

Las Zonas de Ordenamiento Diferido en suelo suburbano: pasan a tener categoría urbana no consolidada condicionado a la aplicación del Art. 66 de la Ley Nº18308 y la legislación departamental vigente. Para los casos de Zonas de Ordenamiento Diferido en zonas rurales pasarán a tener régimen urbano, suburbano o rural según corresponda.

A los efectos de su desarrollo de ADUs y ARUs se liberan áreas de actuación conforme los regímenes expuestos anteriormente. Para esto se delimitarán unidades de actuación urbanísticas 17.4 Unidades de Actuación Urbanística.

Se realizará una ordenación general de cada una de las piezas teniendo en cuenta:

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

Art 64. Objetivo General

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

Art 65. Objetivos Particulares

Diseñar una propuesta normativa que contemple el desarrollo sostenible de la pieza.

Definir criterios generales de diseño de infraestructuras y servicios de acuerdo a los usos previstos.

Diseñar en forma integral la conectividad a efectos de su inclusión con las áreas consolidadas de Ciudad de la Costa.

Incorporar programas residenciales, de servicios urbanos, así como la previsión de áreas específicas asociados a usos productivos de desarrollo socio-económico. Definir un mix - programático que reconozca su ubicación con usos residenciales, terciarios de servicios y asociados a los equipamientos metropolitanos.

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

Art 66. Infraestructura

El sistema vial define la jerarquización vial en: vías conectoras, calles principales, secundarias y calles internas asociadas a los usos y a las lógicas de circulación desde y hacia la Microrregión y los traslados internos dentro de la ciudad. De acuerdo a cada jerarquía se diseñaron perfiles de calle y los usos del suelo. Se establecerán en cada caso los criterios de diseño del sistema de drenaje pluvial, incorporando los lagos existentes y previendo la amortiguación necesaria.

En todos los casos de nuevos desarrollos (que excedan lo previsto en zona urbana no consolidada) se deberán realizar las obras necesarias para la conexión de los desarrollos al sistema de saneamiento, en coordina-

ción con OSE y la Dirección Gral de Obras a efectos de las previsiones en el proyecto de infraestructura.

Establecer las necesidades de incorporación a la red de saneamiento de Ciudad de la Costa en función de la capacidad del sistema instalado y las densidades que se prevean. Según la zona se deberán incorporar ajustes al proyecto original a los efectos de considerar nuevas densidades o áreas de desarrollo.

Art 67. Espacios Públicos

La cesión de estos quedará sujeta a lo dispuesto por la normativa nacional vigente, el D.0006/010 Costaplan, el presente decreto y a la aprobación de las oficinas competentes.

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

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

En los espacios públicos de nueva creación deberá inscribirse una circunferencia de 10 metros de radio como mínimo a los efectos de ser contabilizado dentro del 10% exigido. Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado en los artículos siguientes se detalla las previsiones de espacios públicos para cada pieza.

Art 68. Fraccionamientos

Para los padrones dentro de los ADU y ARU se aplicará lo dispuesto en el CAPÍTULO VIII – AMANZANAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS

Arts. 32 al 59 del Costaplan y lo dispuesto en el presente decreto departamental.

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

Art 69. Coordinación institucional e Interinstitucional

En todo proceso de diseño del ADU se realizarán instancias de coordinación Institucional y/o aprobación con las Direcciones Generales de Gestión Territorial Ambiental, Obras, Tránsito y Transporte, Jurídico Notarial, Secretaria de Planificación y Municipio de Ciudad de la Costa. Asimismo se establecerán coordinaciones con diferentes instituciones públicas con incidencia en el territorio:

- Dirección General de Catastro.
- Dirección General de Registros.
- MTOP Aprobación del proyecto vial sobre Ruta Interbalnearia así como el tipo de vehículos propuestos.
- MVOTMA.
- Entes públicos coordinación de proyectos de infraestructura (saneamiento, redes de abastecimiento, energía, telefonía y otras).

Art 70. Área de Desarrollo Urbano Lago La Botavara

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

El desarrollo de la Pieza se realizara a través de las Unidades de Actuación Urbanísticas (UAU) conforme a lo establecido en Art. 13 del presente decreto.

Art 70.1. Ámbito de actuación.

Se define en art. 10.3.1. del presente decreto.

Art 70.2. Conectividades primarias.

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

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

Art 70.3. Afectaciones.

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

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

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

Art 70.4. Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial. Podrán admitirse otros usos (logísticos y de servicios de escala metropolitana) vinculados a la Ruta 101.

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

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

Art 70.5. Temas ambientales.

LAGO

Para todos los padrones dentro de los perímetros de actuación de lagos corresponderá la aplicación de lo referido a la gestión de lagos del presente decreto.

DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema. En particular se prevé la construcción del Canal Racine. Asimismo, dentro de la ordenanza de lagos se deberán realizar los estudios de los futuros desarrollos a los efectos de minimizar los impactos sobre el sistema. En todos los casos se aplicará el decreto complementario de drenaje pluvial, así como lo previsto en la materia para la zona.

SANEAMIENTO

Se prevé la construcción de un colector paralelo a la avenida Racine. Este colector tendrá capacidad limitada, una vez absorbida la capacidad deberán realizarse amortiguaciones puntuales. La zona este de la ADU, y la Zona Específica Racine se conectarán a este subsistema. El denominado Colector Racine se conectará a una estación de bombeo en la Rambla y avenida Racine, en el Parque Roosevelt, y en el interceptor costero.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza Forestal. Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y

plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Artículo 71. Área de Desarrollo Urbano San José de Carrasco Norte

La ADU San José de Carrasco Norte, se encuentra en la zona norte de Ciudad de la Costa sobre Ruta 101 y Ruta Interbalnearia. Destaca su ubicación estratégica asociada a los corredores metropolitanos, a la centralidad de Ciudad de la Costa y al Aeropuerto. Zona heterogénea que presenta diferentes grados de desarrollo. Posee grandes áreas verdes y algunas zonas desarrolladas sin ningún marco de planificación integral de la pieza.

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

Artículo 71.1. Ámbito de actuación.

Se define en art. 10.3.1 del presente decreto.

Artículo 71.2. Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para la ADU San José de Carrasco se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU SAN JOSE DE CARRASCO NORTE.

Art 71.3. Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zonas Específicas E y B comprendidas en el marco del desarrollo de la ADU San José de Carrasco Norte, la misma será conforme a PLANO ADU SAN JOSE DE CARRASCO NORTE. Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas Genéricas.

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

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en el PLANO ADU SAN JOSE DE CARRASCO NORTE, las mismas podrán ser ajustadas en el proyecto de detalle correspondiente.

Art 71.4. Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial. Podrán admitirse otros usos (logísticos y de servicios de escala metropolitana) vinculados a la Ruta 101.

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

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

Art 71.5. Temas ambientales. DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema. En particular se prevé la construcción del Canal sobre calle Solís hacia el norte (padrones 1590 y 1591) hasta 30m de ancho, según perfil tipo, de manera de generar un canal pluvial de escurrimiento hacia el lago Cruz del Sur. En todos los casos se aplicará el decreto complementario de drenaje pluvial, así como lo previsto en la materia para la zona.

SANEAMIENTO

A los efectos del desarrollo de las Zonas específicas se deberá contar con red de Saneamiento, analizando para cada UAU la factibilidad de conexión. Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje

pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento (promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos, previniendo posibles efectos negativos sobre el medio ambiente, a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

Se propone la construcción de un estructurador del drenaje pluvial sobre la calle Solís ensanchada y además se declara de utilidad pública la servidumbre de pluviales de 5m de ancho sobre el padrón 44156.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal. Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 72. Área de desarrollo urbano Lagomar Norte

La ADU Lagomar Norte, se encuentra en la zona norte de Ciudad de la Costa sobre Ruta Interbalnearia. Destaca su ubicación estratégica asociada a los corredores metropolitanos, a la centralidad de Ciudad de la Costa y su calidad de intersticio en el entorno consolidado de Ciudad de la Costa y rol frentista a calle Almenara como conectora entre Giannatasio y Ruta Interbalnearia.

Se destaca el atravesamiento de la cañada desde Ruta Interbalnearia hasta sector sur de la pieza.

Zona heterogénea que presenta diferentes grados de desarrollo. Posee grandes áreas verdes y algunas zonas desarrolladas sin ningún marco de planificación integral de la pieza.

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

Artículo 72.1 Ámbito de actuación.

Se define en Art. 10.3.1. del presente decreto.

Artículo 72.2 Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para la ADU se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU LAGOMAR NORTE.

Artículo 72.3 Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zona Específica A comprendida en el marco del desarrollo de la ADU Lagomar Norte, la misma será conforme a PLANO ADU LAGOMAR NORTE.

Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

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

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en el PLANO ADU LAGOMAR NORTE, las mismas podrán ser ajustadas en el Proyecto de Detalle correspondiente.

Art 72.4 Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial. Podrán admitirse otros usos (industriales, logísticos y de servicios de escala metropolitana) vinculados a la Ruta Interbalnearia condicionado a las definiciones del MTOP.

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

En cuanto a su ubicación estratégica se propone la incorporación de propuestas que incluyan servicios singulares de escala metropolitana y otras de escala local.

Asimismo se propone la incorporación de áreas residenciales, en modalidades de viviendas de diferentes categorías, apostando a la presencia de vivienda de interés social.

En todos los UAU se establece que dentro de las previsiones para vivienda entre un 10 a un 30 por ciento como mínimo serán de interés social, según lo establecido en el Art. 53 de la Ley N°18308.

Artículo 72.5 Temas ambientales. DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema. En particular se prevé la conservación de la cañada que atraviesa la pieza como principal drenaje pluvial.

La cañada existente se encuentra incorporada en el proyecto de drenaje pluvial de Ciudad de la Costa siendo parte integral del sistema de drenaje pluvial de la zona. Dicha cañada tiene como función de la conducción del drenaje de toda área y la conducción de las aguas provenientes del lago proyectado sobre la calle Almenara hacia el lago proyectado sobre la calle Buenos Aires y posteriormente al lago Centro Cívico. Resulta de suma importancia el mantenimiento de dicho curso de agua. Se propone diseñar un sistema de espacios libres a ambos márgenes de la cañada.

A los efectos de consolidar el proyecto de drenaje pluvial previsto en el proyecto de infraestructura se afectan los padrones 40913, 40914, 40915 y 41244 para la construcción de un lago de amortiguación de pluviales, que se conectara con el lago del Centro Cívico en padrón 1213.

SANEAMIENTO

A los efectos del desarrollo de las Zonas específicas se deberá contar con red de Saneamiento, analizando para cada UAU la factibilidad de conexión. Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal. Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 73. Área de Desarrollo Urbano Shangrilá

La ADU SHANGRILÁ se encuentra ubicada entre la Av. Giannattasio y la Ruta 101. Es un área mayormente vacante a excepción de un pequeño conjunto de viviendas sobre Ruta 101.

A escala local se destaca la cercanía al Centro Cívico y Comercial de Ciudad de la Costa, centralidad principal de la ciudad. Hacia el este limita con el AREA DE DESARROLLO URBANO LAGO LA BOTAVARA, zona también de alto valor por su ubicación estratégica.

Hacia el oeste limita con un área urbanizada en vías de consolidación cerca de Av. Giannattasio y un área a consolidar hacia la Ruta 101. El área está parquizada y tiene como elemento destacable la presencia de un lago de importantes dimensiones.

Considerando su ubicación estratégica, se propone para la ADU Shangrilá, un concepto de desarrollo urbano con variedad de usos, morfologías y densidades, con un enfoque de integración, sostenibilidad e innovación, el cual permitirá integrar los usos residenciales y los servicios locales, con equipamientos, comercios y servicios de escala urbana, y con proyectos destinados a oficinas. Esta variedad permitirá responder a las demandas de crecimiento residencial comunes a toda Ciudad de la Costa, y a las de suelo para actividades a generarse por la presencia del Aeropuerto, la cercanía del Centro Cívico y la buena conectividad del sector.

La presente propuesta, responde a un proceso de ordenamiento concertado, donde se define para esta ADU la estructura general de movilidad, usos del suelo, morfología y densidades. El ajuste en el diseño de las redes locales y en la aplicación de las normativas zonales quedará sujeto a los futuros proyectos de detalle correspondientes a las sucesivas unidades de actuación urbana que pautarán el desarrollo del sector.

En concordancia con la variedad de usos prevista, se reconocen dentro de la ADU Shangrilá distintas zonas normativas, habilitando desarrollos en mayor altura sobre los ejes principales, y reservando áreas de menor

altura en el entorno del lago existente.

Artículo 73.1. Ámbito de actuación.

Se define en Art. 10.3.1 del presente decreto.

Artículo 73.2. Conectividades primarias

- Las conectividades primarias para el ADU Shangrilá se definen conforme a lo establecido en el Plano Adu Shangrilá
- Conectividades. Se distinguen conectividades primarias de borde y de atravesamiento.
- Las conectividades primarias de borde previstas en la ADU Shangrilá son: el nodo conector de Calcagno y Ruta 101, y la apertura de calle Cruz del Sur en el tramo hacia Ruta Interbalnearia. Estas son de necesario desarrollo en la primera etapa de urbanización. Para su ejecución se deberá previamente aprobar un proyecto de infraestructuras conforme a las definiciones establecidas en el presente decreto.
- Las conectividades primarias de atravesamiento son las definidas en el Plano Adu Shangrilá – Conectividades como A, B y C. Su diseño detallado podrá ser ajustado en los correspondientes proyectos de detalle de las unidades de actuación que las incluyan, de acuerdo con lo establecido en el Art. 66, sin modificar su trazado general.
- El proyecto y ejecución de las conectividades A y B se producirá, en cada caso, en forma unitaria en correspondencia con la primera unidad de actuación que la incluya en todo o parte.

Art 73.3. Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zonas Específicas A, E, F y G comprendida en el marco del desarrollo de la ADU Shangrilá, la misma será conforme a PLANO ADU SHANGRILÁ. Las zonas no identificadas como específicas se registrarán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

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

Las afectaciones para áreas con destino a espacios Públicos son definidas en el plano ADU Shangrilá, las mismas podrán ser ajustadas en los correspondientes proyectos de detalle de las actuaciones que las incluyan.

Art 73.4. Usos del suelo.

Se define la orientación general de usos del suelo para el ADU Shangrilá, que deberá ser completada, de acuerdo con el Capítulo de Normativa complementaria del presente decreto, en ocasión de formular los Proyectos de Detalle referidos a las unidades de actuación para su desarrollo.

- En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, incluyendo oficinas y servicios de escala metropolitana.
- No se admitirán en general usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.
- Determinados usos industriales, así como los usos logísticos y de servicios de escala metropolitana, podrán admitirse en sectores de la ADU vinculados a la Ruta 101.
- En términos generales la densidad e intensidad de uso del suelo deberá ser acorde con los lineamientos generales del plan y con la capacidad de carga de las infraestructuras definidas en los proyectos de detalle.

En atención a la ubicación estratégica de esta ADU, se incentivará la incorporación de propuestas que incluyan servicios singulares de escala metropolitana y otros de escala local.

- Asimismo, se incentivará la incorporación de áreas residenciales, en modalidades de viviendas de diferentes categorías. En todas las unidades de actuación se establece que, dentro de las previsiones para vivienda, entre un 10 y un 30 por ciento serán de interés social.

El porcentaje mínimo será concretado por el correspondiente proyecto de detalle, atendiendo a las necesidades de vivienda de interés social y a las características de los diferentes desarrollos residenciales, según lo es-

tablecido en el art. 53 de la Ley N°18308.

Artículo 73.5. Temas ambientales. DRENAJE PLUVIAL

- Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de saneamiento en coordinación con el proyecto de vialidad y drenaje pluvial propuesto para el área.
- El proyecto de saneamiento deberá contemplar los parámetros de diseño para el Proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa.
- El lago existente será parte integral del sistema de drenaje pluvial de la zona, previendo una conexión de entrada desde la calle Cruz del Sur y una conexión de salida hacia Av. Calcagno hasta la Rambla Costanera (según lo previsto en el Proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa). De acuerdo a lo previsto en la presente revisión la Gestión del Lago pasará al régimen de gestión general previsto para todos los lagos de la Microrregión de la Costa a los efectos de mejorar la calidad del cuerpo de agua.

SANEAMIENTO

- Tanto el Proyecto de Drenaje Pluvial como el Proyecto de Saneamiento, deberán diseñarse y construirse de manera de evitar impactos negativos en el Proyecto de drenaje pluvial y saneamiento proyectado para Ciudad de la Costa.
- Las redes locales y las conducciones deberán dimensionarse para las mayores densidades potenciales resultantes de la aplicación de las zonas genérica y específicas previstas en la ADU.
- No serán de recibo desarrollos que no tengan viabilidad de conexión a la red de OSE.
- En caso de que las densidades propuestas sean mayores a las previstas en el proyecto de infraestructuras deberán analizarse alternativas de conexión a la planta de tratamiento ubicada al norte de la Ruta Interbalnearia u otras alternativas, las cuales deberán analizarse en acuerdo con OSE.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza Forestal. Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 74. Área de Desarrollo Urbano Padrón 1213

El ADU definido por el padrón 1213, se identifica como una área vacante, contigua al Centro Cívico con un gran potencial de desarrollo para programas de vivienda que articule con las áreas residenciales circundantes. A escala local se destaca la cercanía al Centro Cívico y el área Comercial de Ciudad de la Costa.

Art 74.1. Ámbito de actuación.

Se define en art. 10.3.1 del presente decreto.

Art 74.2. Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU padrón 1213 se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU 1213.

Art 74.3. Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zona Específica A comprendida en el marco del desarrollo del ADU padrón 1213, la misma será conforme a PLANO ADU 1213. Las zonas no identificadas como específicas se registrarán con las afectaciones establecidas para las Zonas Genéricas. A los efectos de considerar un FOSS bajo áreas *Edificandi*, la propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en el PLANO ADU 1213, las mismas podrán ser ajustadas en el Proyecto de detalle correspondiente.

Art 74.4. Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, usos complementarios recreativos y/o comerciales de escala barrial (opcional) y usos recreativos y deportivos de escala barrial y de carácter público en espacios libres resultantes de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial.

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

Art 74.5 Temas ambientales. DRENAJE PLUVIAL

El drenaje general deberá responder al proyecto de Infraestructuras de Ciudad de la Costa.

SANEAMIENTO

El padrón se encuentra dentro de la Zona externa 4, obra que ya ha sido ejecutada por OSE.

ARBOLADO

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

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

Art 75. Área de desarrollo urbano Arroyo Pando

El ADU Arroyo Pando se encuentra en la zona norte de Ciudad de la Costa sobre Ruta Interbalnearia y con borde sobre el Arroyo Pando. Destaca la presencia su condición de borde con el Arroyo con alto valor paisajístico.

El desarrollo de la Pieza se realizará a través de las Unidades de Actuación Urbanísticas conforme a lo establecido en art. 13 del presente decreto, las cuales contemplarán el carácter patrimonial de El Pinar, su condición de borde al Arroyo Pando como área verde y de acceso público y la incorporación de actividades de tipo turístico asociadas a la presencia del arroyo.

Art 75.1. Ámbito de actuación.

Se define en art. 10.3.1 del presente decreto.

Art 75.2. Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Arroyo Pando se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU ARROYO PANDO. La estructura vial primaria permite la correcta inserción de la pieza en su totalidad con la trama existente, reconociendo la jerarquía vial definida en el Costaplan. Las vías estructurantes definidas en el presente documento podrán ser objeto de ajustes de proyecto en los correspondientes proyectos de detalle. La estructura vial primara se completará con el resto de las vías internas a través de los proyectos de detalle. Esta estructura asegura la continuidad de la trama urbana atendiendo a la jerarquía de las calles circundantes definidas en el Costaplan. Se prevé la incorporación vial primaria que atienda a la relación con la Ruta Interbalnearia, la conexión los barrios del Autódromo y de Rincón de El Pinar, y la accesibilidad al arroyo.

Art 75.3. Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zona Específica A comprendida en el marco del desarrollo del ADU Arroyo Pando, la misma será conforme a PLANO ADU ARROYO PANDO. Las zonas no identificadas como específicas se registrarán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas, admitiendo un densidad de 1 viv/800 m2 para los casos de vivienda colectiva.

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

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas con destino a espacios públicos, definidas en PLANO ADU ARROYO PANDO, las mismas podrán ser ajustadas en el Proyecto de Detalle correspondiente.

Art 75.4. Usos del suelo.

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

uso residencial. Asimismo serán usos admitidos los turísticos, recreativos y deportivos. En el proyecto de detalle asociado a la presente ADU, se podrán admitir viviendas colectivas, siempre que se mantenga la densidad media para suelo suburbano residencial dentro del padrón resultante.

Art 75.5. Temas ambientales.

LAGO

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

DRENAJE PLUVIAL

Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento (promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos hacia las áreas más vulnerables (ej Faja de defensa de costas), a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

SANEAMIENTO

Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de saneamiento de acuerdo a los desarrollos previstos en el marco del proyecto de detalle.

ARBOLADO

Se considerara lo establecido en el plan local y en la ordenanza forestal departamental. Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Art 76. Área de Desarrollo Urbano Lagomar Norte II

El ADU Lagomar Norte II, encuentra ubicada entre la Av. Giannattasio y la Ruta Interbalnearia. Se constituye como un gran vacío en la trama urbana consolidada de ciudad de la Costa.

Artículo 76.1. Ámbito de actuación.

Se define en art. 10.3.1 del presente decreto.

Artículo 76.2. Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Lagomar Norte II, se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU LAGOMAR NORTE II. Se propone, incorporar como continuidad secundaria la continuación de la calle José Pedro Varela, como principal conexión.

Artículo 76.3. Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente a las Zona Específica A comprendida en el marco del desarrollo del ADU Lagomar Norte II, la misma será conforme a PLANO ADU LAGOMAR NORTE I. Las zonas no identificadas como específicas se regirán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

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

Art 76.4. Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área.

Art 76.5. Temas ambientales.

LAGO

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

DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema. En particular se prevé la construcción de un lago previsto en el Proyecto de Infraestructuras.

SANEAMIENTO

El padrón se encuentra rodeado por el proyecto de infraestructuras, zona A y Zona B1 obra finalizada. Las propuestas para la ADU LAGOMAR NORTE II deberá prever la conexión a ese sistema.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza forestal. Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

Artículo 77. Área de Desarrollo Urbano Montes de Solymar

Se encuentra ubicada entre la calle Monteadores y la Ruta Interbalnearia. Es una zona homogénea que posee grandes áreas verdes en medio de una zona desarrollada sin servicio de saneamiento.

Posee buena conectividad a escala metropolitana principalmente por la presencia de la Ruta Interbalnearia. A escala local se encuentra entre los conectores Márquez Castro y Pérez Butler y las centralidades barriales que ellos producen.

La zona está provista de los servicios básicos de energía y agua potable, aunque no cuenta con las infraestructuras básicas como ser saneamiento, calles con perfiles adecuados o sistema de drenaje pluvial.

Hacia el oeste limita con una zona de cooperativas, densamente poblada y con diferentes grados de consolidación.

Art 77.1. Ámbito de actuación.

Se define en Art. 10.3.1 del presente decreto.

Art 77.2. Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Montes de Solymar se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU MONTES DE SOLYMAR Se prevé la conexión con la Ruta Interbalnearia al norte, la apertura de un conector norte-sur, desde camino al Paso Escobar próximo a su intersección con Ruta Interbalnearia, hasta la calle de los Ruiseñores. Un conector este-oeste de 30m de ancho que asegure el drenaje de los pluviales hacia el bañado y el ensanche de la calle Monteadores.

Art 77.3. Afectaciones.

Serán las definidas en Zonas Genéricas.

Art 77.4 Usos del suelo.

Se prevé usos residenciales y compatibles.

Sobre Av. Ruta Interbalnearia se incorporan usos mixtos comerciales de mediano y gran porte atendiendo al potencial que tiene para este tipo de actividades. Para todo el ámbito en donde será de aplicación el Art. 53 de la Ley N°18308.

Art 77.5 Temas ambientales. DRENAJE PLUVIAL

Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento (promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos hacia áreas vulnerables, a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

Se define como necesaria la reserva de 8Há del bañado existente al oeste de la calle Santa Elena como reten-

ción pluvial del sistema de drenajes de la Ciudad, declarándose asimismo de utilidad pública de los padrones 45148, 45149, 41302, 41303, 41304 y 41108, incorporándose junto con el espacio libre antes empadronado con el N°42666 al mismo sistema de drenaje.

SANEAMIENTO

La zona no cuenta con proyecto de saneamiento, siendo que el área no cuenta con sistema de saneamiento, se prevé soluciones estancas para la pieza.

ARBOLADO

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

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

Art 78. Área de Desarrollo Urbano Pinar Norte

La ADU PINAR NORTE se encuentra entre último tramo de Av. Giannattasio y Ruta Interbalnearia. Es una importante área en algunas zonas con importantes áreas forestadas. En el centro de la zona existe un fraccionamiento preexistente en etapa media de consolidación. Lo particular de la zona es la presencia de actividad extractiva de arena, lo que ha generado un lago de importantes dimensiones. Posee buena conectividad a escala metropolitana principalmente por la presencia de la Ruta Interbalnearia. La zona está provista de los servicios básicos de energía y agua potable, aunque no cuenta con las infraestructuras básicas como ser saneamiento, calles con perfiles adecuados o sistema de drenaje pluvial. Limita con el barrio del Pinar Norte, en el que prácticamente se encuentra inserto.

Art 78.1. Ámbito de actuación.

Se define en art. 10.3.1 del presente decreto.

Art 78.2. Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Pinar Norte, se definen conforme a lo establecido en PLANO ADU PINAR NORTE.

El desarrollo de la zona debe permitir su correcta inserción en la ciudad, acorde a las infraestructuras proyectadas; siguiendo los principios de planificación ambientalmente sustentable, de cohesión territorial, justa distribución de cargas y beneficios y de equidad social establecidos en la Ley N°18308.

Art 78.3. Afectaciones.

Serán las definidas en Zonas Genéricas.

Art 78.4. Usos del suelo.

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

Sobre Av. Giannattasio y Ruta Interbalnearia se incorporan usos mixtos comerciales de mediano y gran porte atendiendo al potencial que tiene para este tipo de actividades. Para todo el ámbito en donde será de aplicación el Art. 53 de la Ley N°18308.

Art 78.5. Temas ambientales. DRENAJE PLUVIAL

Deberá diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad y saneamiento propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento (promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos, previniendo posibles efectos negativos sobre el medio ambiente, a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

El lago existente en la ADU PINAR NORTE II se incluye dentro del sistema de drenaje pluvial de Ciudad de la Costa así como en la Zona de ordenamiento concertado Lagos a los efectos de la gestión del plan de manejo del mismo.

SANEAMIENTO

La zona no cuenta con proyecto de saneamiento, siendo que el área no cuenta con sistema de saneamiento, se prevén soluciones estancas para la pieza.

ARBOLADO

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

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

Artículo 79. Área de Desarrollo Urbano Pinar Sur

La ADU PS se encuentra ubicada en el corazón del Pinar Sur, continuo a la zona patrimonial. Es una zona homogénea que posee grandes áreas verdes en medio de una zona desarrollada, residencial de baja densidad sin servicio de saneamiento.

Posee buena conectividad a escala metropolitana principalmente por la presencia de Av. Giannattasio.

La zona está provista de los servicios básicos de energía y agua potable, aunque no cuenta con las infraestructuras básicas como ser saneamiento, calles con perfiles adecuados o sistema de drenaje pluvial.

Art 79.1. Ámbito de actuación.

Se define en art. 10.3.1 del presente decreto.

Art 79.2. Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para el ADU Pinar Sur, se definen conforme a lo establecido en el PLANO ADU PINAR SUR. El Plan local definió en base al sistema de jerarquización vial: vías conectoras, calles principales, secundarias y calles internas asociadas a los usos y a las lógicas de circulación desde y hacia la microregión y los traslados internos dentro de la ciudad. De acuerdo a cada jerarquía se diseñaron perfiles de calle y los usos del suelo. En particular en la conexión con la Av. Giannattasio al norte, la apertura de un conector este-oeste, que conecte la calzada norte de Av. Costanera con la Av. De 40m.

Art 79.3. Afectaciones.

Serán las definidas en Zonas Genéricas.

Art 79.4. Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán residenciales, de servicios y otros compatibles en toda el área, no admitiéndose usos industriales u otros usos que presenten incompatibilidades con el uso residencial. Podrán admitirse otros usos (servicios de escala metropolitana) vinculados a la Av. Giannattasio.

En todos los ámbitos se establece que dentro de las previsiones para vivienda entre un 10 a un 30 por ciento como mínimo serán de interés social, según lo establecido en el Art. 53 de la Ley Nº18308.

Art 79.5. Temas ambientales. DRENAJE PLUVIAL

Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de drenaje pluvial en coordinación con el proyecto de vialidad propuesto para el área. El diseño del drenaje pluvial será coherente con la ocupación del espacio urbano (en particular en referencia al Factor de Ocupación del Suelo Verde para toda el área), procurando el mantenimiento de las características naturales de escurrimiento (promoviendo procesos de infiltración), minimizando la transferencia de impactos hacia las áreas más vulnerables (ej. Faja de defensa de costas), a la vez de contribuir a la protección de la infraestructura vial.

SANEAMIENTO

Deberán diseñarse y realizarse las obras del proyecto de saneamiento de acuerdo a los desarrollos propuestos.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza Forestal. Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la

Ciudad de la Costa.

Art 80. Área de renovación urbana Pinares

El ARU PINARES está ubicado en la zona este de Ciudad de la Costa, en el barrio Pinares, al Norte de la Avda. Ing. Luis Giannattasio.

El área se destaca por un importante avance de obras de edificios de vivienda, lo que abarca aproximadamente un tercio del total de la superficie, ubicado sobre la Avda. Gianatassio. El resto de la superficie, es mayormente un área urbana no consolidada, dotada de infraestructuras y servicios, excepto de saneamiento. Al norte de la pieza se encuentra ubicado un conjunto de viviendas SIAV, al sur está un conjunto de viviendas sin finalizar y el resto del predio se encuentra vacante.

El desarrollo de la Pieza se realizará a través de las Unidades de Actuación Urbanísticas conforme a lo establecido en Art. 13 del presente decreto.

Art 80.1. Ámbito de actuación.

Se define en art. 10.3.2. del presente decreto.

Art 80.2. Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para la ARU Pinares se definen conforme a lo establecido en el PLANO ARU PINARES.

- Calle paralela a Avda. Giannattasio, calle de servicio: quedan afectados a tales efectos los padrones 43739 y 43740 de la localidad de Ciudad de la Costa, de manera de lograr la alineación con el frente de los padrones linderos.
- Completar las calles previstas en el diseño original de la propiedad horizontal, de manera de generar una trama que oficie de conectora de la pieza.

Art 80.3. Afectaciones.

La identificación de las afectaciones correspondientes, será conforme a PLANO ARU PINARES. Se registrarán con las afectaciones establecidas para las Zonas genéricas.

Afectaciones puntuales: Retiro Frontal de xm sobre la Avda. Giannattasio, además se fija un área *non edificandi* en los primeros 10 metros a continuación del retiro frontal.

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

Art 80.4 Usos del suelo.

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

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

Se propone la incorporación de áreas residenciales, en modalidades de viviendas de diferentes categorías, apostando a la presencia de vivienda de interés social.

Art 80.5. Temas ambientales. DRENAJE PLUVIAL

Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema.

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

SANEAMIENTO

La pieza se encuentra fuera del área del proyecto de infraestructura de saneamiento de Ciudad de la Costa, por tal motivo el desarrollo deberá prever la conexión a la red en la zona B, en coordinación con OSE e intendencia.

Asimismo cualquier desarrollo de la pieza deberá prever la conexión de las viviendas existentes en la zona

norte de la pieza.

Las densidades previstas para dicha conexión serán las de urbano consolidado.

ARBOLADO

La propuesta integral deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo a los criterios de la Ordenanza Forestal. Deberá planificarse integralmente el arbolado de calles, paseos lineales y plazas, seleccionando las especies adecuadas, las cuales integrarán el sistema de espacios verdes de la Ciudad de la Costa.

CAPITULO XI - NORMATIVA COMPLEMENTARIA(*)

(*) Capítulo introducido por el D.0001/020

Artículo 81. Al amparo del artículo 19.3 del D.0006/010 del 27/10/2010 (Costaplan), se establecen normas complementarias de uso del suelo, en todo el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa. Las mismas regularán las actividades no residenciales a instalar en suelo suburbano y urbano de acuerdo a la categorización definida en el Costaplan.

Artículo 82. Finalidades

Las mismas tendrán las siguientes finalidades:

1. Proteger y evitar el deterioro de las infraestructuras recientemente realizadas por el uso incorrecto de las mismas.
2. Ordenar las actividades con el fin de mejorar la convivencia entre los distintos usos del suelo.
3. Definir pautas claras a la hora de instalar actividades para los habitantes, inversores y usuarios en general.
4. Facilitar la gestión de las oficinas técnicas a la hora de otorgar viabilidades de uso.

Artículo 83. Clasificación de actividades

Clasificación de las actividades según su naturaleza, de acuerdo a la escala urbanística y cotidianeidad en el uso.

Artículo 83.1. Actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente:

Comprende actividades desarrolladas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación, elaboración o fabricación para posteriores transformaciones, incluso envasado, almacenamiento, transporte, distribución, reparación o recolección, en operaciones de gran escala.

Artículo 83.2. Actividades de servicios y comerciales de escala urbana:

Comprende actividades de alcance urbano de uso diario y/o ocasional. Las mismas se dividen en:

- a- Comercios de abastecimiento ocasional de mas de 200m² de superficie: supermercados de mas de 200m² de superficie, venta de ropa y/o calzado, venta de electrodomésticos, distribuidoras al por mayor, industrias pequeñas, fabricación artesanal, ferreterías, droguerías, pinturerías, otros asimilables.
- b- Alimentación: cafés, bares, restaurantes, pizzerías, heladerías, otros asimilables.
- c- servicios administrativos: bancos, financieras, casas de cambio, agencias de cobro, oficinas, escritorios y otros asimilables.
- d- Educación y cultura: centros CAIF, Jardín de Infantes, escuelas, liceos, colegios, universidades, academias, institutos de idiomas, computación, etc, bibliotecas, museos y otros asimilables.
- e- Hospedaje: hoteles, moteles, hogares (de ancianos, niños, etc) y otros asimilables.
- f- Salud: laboratorios, policlínicas, centros de salud y otros asimilables.
- g- Espectáculos Públicos: Teatros, cines, auditorios, religiosos, salones de fiestas diurnos y otros asimila-

bles.

h- Servicios fúnebres.

i- Actividades deportivas: canchas, gimnasios, clubes.

j- Servicio automotriz: venta de repuestos, mecánica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, estaciones de servicio, automotoras y otros asimilables.

k- Servicios veterinarios: venta de alimentos para mascotas, atención veterinaria, veterinarias con internación y otros asimilables.

Artículo 83.3. Actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local.

Servicios personales: ópticas, centros de estética (peluquerías, masajes, depilaciones, etc), consultorios, otros. Comprende aquellos comercios de abastecimiento diario de superficie menor a 200m² como ser: Almacenes, supermercados de hasta 200m², carnicerías, pollerías, pescaderías, y asimilables, fruterías y verdulerías, fabrica de pastas, panaderías, farmacias, quioscos, papelerías, rotiserías y elaboración de alimentos. Otros comercios de hasta 200m² (tiendas y mercerías, zapaterías, joyerías, vinerías y licorerías, librerías)

Artículo 83.4. Actividades con sensibilidad para la población:

Comprende actividades que por su funcionamiento puede ocasionar molestias a la población inmediata ya sea por factores de ruidos, ambientales, como ser: Barracas de leña, salones de fiesta de horario nocturno, discotecas, barracas de materiales para la construcción, whiskerías y prostíbulos.

Artículo 83.5. Usos del suelo preferentes

Se establece en general para Ciudad de la Costa el uso residencial como el uso preferente, salvo en las áreas definidas en el artículo

7.4 del Costaplan como centralidades, en los planes derivados, en las áreas de desarrollo urbano y áreas de renovación urbana, para las cuales el uso preferente será el establecido por lo establecido en el Decreto Costaplan y en los respectivos instrumentos.

Artículo 84. Grados de compatibilidad:

A los efectos de la distribución de las actividades en el territorio las mismas se clasifican en incompatibles, condicionadas, y compatibles, cuya definición es la siguiente:

Artículo 84.1. Actividades compatibles.

Son las que no descalifican ni el espacio público ni el entorno urbano en general y cuyos parámetros ambientales se consideran aceptables para una determinada zona de uso preferente. Su implantación puede coexistir con un determinado uso preferente sin hacerle perder a éste ninguna de las características que le son propias.

Artículo 84.2. Actividades condicionadas.

Son aquellas que presentan valores y características que las hacen incompatibles con el uso preferente, pero que pueden controlar su impacto urbano con la determinación de parámetros morfológicos o ambientales y la aplicación de tecnologías adecuadas.

La intendencia podrá otorgar plazos a fin de que una actividad catalogada como tal, elimine o reduzca las causas que la definen como incompatible con un determinado uso preferente.

Artículo 84.3. Actividades incompatibles:

Artículo 84.3.1 Por contaminantes:

Son aquellas que por el grado de contaminación ambiental que producen sus efluentes, ya sean hídricos, sonoros, olores, partículas, humos o gases y que a pesar de las tecnologías aplicadas para disminuir sus efectos negativos requieren grandes zonas de expansión y/o aislamiento para que su control resulte efectivo. Su localización es incompatible con el tejido urbano residencial. La implantación de este tipo de actividades será analizada en áreas previstas para actividades industriales de logísticas y de servicios condicionadas a los estudios de impacto pertinentes y a la mitigación de los posibles conflictos en áreas residenciales preexis-

tentes.

Artículo 84.3.2 Por molestas o agresivas y por su baja dinámica de intercambio:

Son las que por su funcionamiento, escala edilicia y características propias requieren grandes zonas de expansión, presentando vacíos urbanos significativos, desvalorizando y descalificando el tejido urbano. En la presente norma se define, de acuerdo a las diferentes actividades, las condicionantes de implantación. Su localización es incompatible con el tejido urbano residencial. La implantación de este tipo de actividades será analizada en áreas previstas para actividades industriales, logísticas y de servicios.

Artículo 84.3.3 Por interferencias que producen en su entorno:

son las actividades que por su alto grado de intercambio afectan el sistema vehicular y al tránsito en general. Deben localizarse preferentemente en áreas de gran conectividad a nivel nacional y departamental, requiriendo en todos los casos un Estudio de Impacto del Tránsito.

Artículo 85. Parámetros de compatibilidad

Para determinar el mayor o menor grado de compatibilidad de las distintas actividades se definen diferentes tipos de parámetros:

Artículo 85.1. Parámetros ambientales:

Los parámetros ambientales se definen en base a las molestias y agresiones que causan en el entorno y se establecen en forma de limitaciones a las emanaciones producidas en el propio establecimiento- emisión- y a lo recibido en el medio circundante -inmisión-. Hasta tanto no se apruebe una norma sobre criterios de control ambiental donde se establezcan los valores máximos admitidos para que una actividad pueda considerarse compatible o incompatible o condicionada de acuerdo a las distintas zonas de usos preferentes, se estará a lo que dispongan las oficinas técnicas competentes dentro de los criterios generales definidos por la Memoria de Ordenación del Costaplan.

Artículo 85.2. Parámetros urbanos:

Artículo 85.2.1 Respecto a la accesibilidad y conectividad. Se establecen condiciones urbanísticas especiales para la implantación de actividades no residenciales con fuerte dinámica urbana. Entendiendo como tal a aquellas que pueden ocasionar interferencia con el tránsito en general por su funcionamiento o por la distribución de mercaderías, tales como grandes equipamientos comerciales, centros de salud, empresas transportistas, enseñanza, estaciones de servicio, etc.

Las actividades que requieran altas frecuencias de vehículos para su funcionamiento ya sea de forma permanente (emergencias móviles de salud, centros automovilísticos, talleres de reparación, limpieza o mantenimientos de vehículos, etc.) o aquellas que las incorporan en forma puntual (colegios, locales de abastecimiento mayoristas o minoristas, etc.) deben estar dotados de área de carga y descarga dentro del predio y de área de estacionamiento.

Artículo 85.2.2 Respecto al entorno inmediato. Se establecen condicionantes urbanísticas para la implantación de actividades no residenciales que producen interferencias con el entorno urbano.

- No se admite que las actividades se desarrollen fuera del predio en que se implante el establecimiento, quedando prohibido el uso de la vía pública para tales fines.
- Los establecimientos que desarrollen su actividad principalmente al aire libre (ejemplo: aserraderos, depósitos de chatarra, depósitos de madera, de leña, de metales, barraca de materiales de construcción etc.,) y hagan acopio de materiales que deterioren la imagen del entorno, deberán tener sobre la línea de edificación un cerramiento calado de altura máxima 2 metros, y una barrera vegetal.

Artículo 86. Implantación de las actividades en el territorio

De acuerdo a los objetivos y criterios del Costaplan, se regula la implantación de las actividades en base a la escala urbanística y la cotidianeidad en el uso, y según su ubicación en la jerarquización vial.

Para lo cual se define:

Sobre la Ruta Interbalnearia acera norte:

Artículo 86.1. Usos condicionados: logística y distribución, industrias, actividades incluidas en el Artículo 83.2 literal a, b, f, g, h, i, j, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (Art. 83.3), cementerios.

Artículo 86.2. Usos compatibles: servicios veterinarios, salones de fiestas de horarios nocturno, discotecas, barracas de materiales para la construcción.

Artículo 86.3. Usos incompatibles: actividades incluidas en el literal c, d, barracas de leña, whiskerías y prostíbulos, y todas aquellas actividades que requieran tránsito de mas de 16,5 toneladas (camiones tipo C11) y/o afecten negativamente en la imagen urbana dado que la ruta se encuentra definida por el MTOP como de interés turístico, o que no cuenten con autorización expresa del MTOP.

Artículo 86.4. Sobre la Ruta Interbalnearia acera sur y sobre Av. Wilson Ferreira Aldunate en el tramo entre Av. Racine y Av. de las Américas:

Artículo 86.4.1 Usos preferentes: residencial, hoteles, moteles.

Artículo 86.4.2 Usos condicionados: logística y distribución, supermercados de mas de 200m² de superficie, actividades incluidas en el Art. 83.2 literal b, c, d, f, g, i.

Artículo 86.4.3 Usos compatibles: comercios de abastecimiento ocasional de mas de 200m² de superficie (a excepción de los supermercados que serán condicionados a su aprobación por la comisión de grandes superficies), hogares de ancianos, niños y asimilables, actividades incluidas en el Art. 83.2 literal h, j, k, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (Art. 83.3) , salones de fiestas de horarios nocturno, discotecas, barracas de materiales para la construcción.

Artículo 86.4.4 Usos incompatibles: industrias, barracas de leña, whiskerías y prostíbulos, cementerios y todas aquellas actividades que requieran tránsito de mas de 16,5 toneladas (camiones tipo C11) y/o afecten negativamente en la imagen urbana dado que la ruta se encuentra definida por el MTOP como de interés turístico o que no cuenten con autorización expresa del MTOP.

Artículo 86.5. Sobre Avenida Giannattasio:

Artículo 86.5.1 Usos preferentes: residencial, actividades deportivas.

Artículo 86.5.2 Usos condicionados: CAIF, jardines de infantes, escuelas, colegios, liceos, moteles, barracas de leña, salones de fiesta de horario nocturno, barracas de materiales para la construcción.

Artículo 86.5.3 Usos compatibles: actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, b, c, f, g, h, j, k; universidades, academias, institutos de idiomas, computación, etc, bibliotecas, museos, hoteles, hogares (de ancianos, niños, etc.), actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local (Art. 83.3).

Artículo 86.5.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, discotecas, whiskerías y prostíbulos, cementerios.

Artículo 86.6. Sobre Avenida de las Américas:

Artículo 86.6.1 Usos preferentes: residencial, hogares (de ancianos, niños, etc.)

Artículo 86.6.2 Usos condicionados: CAIF, jardines de infantes, escuelas, colegios, liceos, moteles.

Artículo 86.6.3 Usos compatibles: actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, b, c, f, g, h, i, j, k; universidades, academias, institutos de idiomas, computación, etc, bibliotecas, museos, hoteles, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (Art. 83.3)

Artículo 86.6.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, actividades con sensibilidad para la población.

Artículo 86.7. Sobre Avenida Al Parque:

Artículo 86.7.1 Usos preferentes: residencial, hogares (de ancianos, niños, etc).

Artículo 86.7.2 Usos condicionados: CAIF, jardines de infantes, escuelas, colegios, liceos, moteles.

Artículo 86.7.3 Usos compatibles: actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, b,c, f, g, h, i, j, k; universidades, academias, institutos de idiomas, computación, etc, bibliotecas, museos, hoteles, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local (Art. 83.3).

Artículo 86.7.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, actividades con sensibilidad para la población.

Artículo 86.8. Sobre Rambla Costanera:

Artículo 86.8.1 Usos preferentes: residencial.

Artículo 86.8.2 Usos condicionados: museos, hogares (de ancianos, niños, etc.) actividades incluidas en el artículo 3.2 literal i, rotiserías y elaboración de alimentos.

Artículo 86.8.3 Usos compatibles: hoteles, actividades incluidas en el Art. 83.2 literal b.

Artículo 86.8.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, actividades incluidas en el art. 83.2 literal a, c, d (salvo museos), f, g, h, j, k, moteles, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (art. 83.3) salvo las rotiserías y elaboración de alimentos que serán condicionados, actividades con sensibilidad para la población.

Artículo 86.9. Calles principales de acuerdo al decreto Costaplan:

Artículo 86.9.1 Usos preferentes: residencial, hogares (de ancianos, niños, etc).

Artículo 86.9.2 Usos condicionados: gomerías y/o cambios de aceite, automotoras, veterinarias con internación.

Artículo 86.9.3 Usos compatibles: actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, b, c, d, f, g, h, i, hoteles, moteles; venta de repuestos, mecánica ligera, taller mecánico, venta de alimentos para mascotas, atención veterinaria, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local (Art. 83.3).

Artículo 86.9.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, estaciones de servicio, actividades con sensibilidad para la población.

Artículo 86.10. Calles intermedias de acuerdo al decreto Costaplan:

Artículo 86.10.1 Usos preferentes: residencial

Artículo 86.10.2 Usos condicionados: moteles, hogares (de ancianos, niños, etc), laboratorios, policlínicas, teatros, cines, auditorios, religiosos, actividades deportivas (i), venta de repuestos, mecánica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, veterinarias con internación, supermercados de hasta 200m², carnicerías, pollerías, y asimilables.

Artículo 86.10.3 Usos compatibles: actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, d, hoteles, salones de fiestas diurnos, venta de alimentos para mascotas, atención veterinaria, servicios personales, almacenes, fruterías y verdulerías, fábrica de pastas, panaderías, farmacias, ferreterías, quioscos, papelerías, rotiserías y elaboración de alimentos. Otros comercios de hasta 200m² (tiendas y mercerías, zapaterías, joyerías, vinerías y licorerías, librerías).

Artículo 86.10.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, centros de salud, servicios fúnebres, estaciones de servicio, automotoras, actividades con sensibilidad para la población.

Artículo 86.11. Calles internas de acuerdo al decreto Costaplan:

Artículo 86.11.1 Usos preferentes: residencial.

Artículo 86.11.2 Usos condicionados: hogares de ancianos, niños y asimilables, servicios personales, almacenes, fruterías y verdulerías, fábricas de pastas, papelerías, farmacias, ferreterías, quioscos, panaderías, rotiserías y elaboración de alimentos, otros

comercios de hasta 200m² (tiendas y mercerías, zapaterías, joyerías, vinerías y licorerías, librerías), CAIF y jardines de infantes.

Artículo 86.11.3 Usos compatibles: no existen actividades compatibles para estas calles.

Artículo 86.11.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, actividades incluidas en el art. 83.2 literal a, b, c, f, g, h, i, j, k, escuelas, liceos, colegios, universidades, academias, institutos de idiomas, computación y asimilables, bibliotecas, museos, hoteles, moteles, supermercados de hasta 200m² de superficie, carnicerías, pollerías y asimilables, actividades con sensibilidad para la población.

Artículo 86.12. Zona definida como espacio Lagomar de acuerdo al Decreto Costaplan:

Artículo 86.12.1 Usos preferentes: residencial, actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, b, c, g, k, venta de repuestos, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local (Art. 83.3).

Artículo 86.12.2 Usos condicionados: actividades de educación y cultura (d), moteles, policlínicas, centros de salud, servicios fúnebres, mecánica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, estaciones de servicios, automotoras.

Artículo 86.12.3 Usos compatibles: hoteles, laboratorios, actividades deportivas (i).

Artículo 86.12.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, hogares (de ancianos, niños, etc), actividades con sensibilidad para la población.

Artículo 86.13. Centralidad entorno al Centro Cívico Comercial:

Artículo 86.13.1 Usos preferentes: residencial, actividades incluidas en el artículo 83.2 literal a, b, c, g, k, venta de repuestos, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local. (Art. 83.3).

Artículo 86.13.2 Usos condicionados: actividades de educación y cultura (d), moteles, policlínicas, centros de salud, servicios fúnebres, mecánica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, estaciones de servicios, automotoras.

Artículo 86.13.3 Usos compatibles: hoteles, laboratorios, actividades deportivas (i).

Artículo 86.13.4 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, hogares (de ancianos, niños, etc), actividades con sensibilidad para la población.

Centralidades intermedias calles Calcagno, Pérez Butler, Av. Ferreira Aldunate (en el tramo entre el Arroyo Carrasco y Av. A la Playa):

Artículo 86.13.5 Usos preferentes: residencial, actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, b, c, g, i, k, academias, institutos de idiomas, computación, etc, bibliotecas, museos, hoteles, laboratorios, actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local (artículo 83.3).

Artículo 86.13.6. Usos condicionados: moteles, hogares (de ancianos, niños, etc), policlínicas, centros de salud, servicios fúnebres, mecánica ligera, taller mecánico, gomería y/o cambio de aceite, automotoras, barracas de leña.

Artículo 86.13.7. Usos compatibles: centros CAIF, jardines de infantes, escuelas, colegios, liceos, universidades, venta de repuestos.

Artículo 86.13.8. Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, estaciones de servicio, actividades con sensibilidad para la población a excepción de las barracas de leña que serán condicionadas según la escala y el tratamiento del retiro frontal.

Artículo 86.14. Centralidad educativa y salud:

Artículo 86.14.1. Usos preferentes: Actividades de educación y cultura (d), actividades de salud (f), residencial.

Artículo 86.14.2. Usos condicionados: actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, c, g, h, moteles, venta de repuestos, mecánica ligera.

Artículo 86.14.3. Usos compatibles: actividades vinculadas a la alimentación (b), hoteles, hogares (de ancianos, niños, etc), actividades deportivas (i), servicios veterinarios (k), actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local (Art. 83.3).

Artículo 86.14.4. Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, taller mecánico, gomerías y/o cambios de aceite, estaciones de servicio y automotoras, actividades con sensibilidad para la población.

Centralidad cultural y deportiva:

Artículo 86.14.5. Usos preferentes: residencial, actividades deportivas (i).

Artículo 86.14.3. Usos condicionados: actividades incluidas en el Art. 83.2 literal a, c, g, h, moteles, policlínicas, centros de salud, venta de repuestos, mecánica ligera.

Artículo 86.14.4. usos compatibles: actividades vinculadas a la alimentación (b), actividades de educación y cultura (d), hoteles, hogares (de ancianos, niños, etc), laboratorios, actividades deportivas (i), servicios veterinarios (k), actividades de servicios y apoyo al uso cotidiano de escala local (art. 83.3).

Artículo 86.14.5 Usos incompatibles: actividades y giros comerciales e industriales significativos, de funcionamiento crítico y/o con riesgo para la población y medio ambiente, gomerías y/o cambios de aceite, taller mecánico, estaciones de servicio y automotoras, actividades con sensibilidad para la población.

Artículo 87. Gestión.

Artículo 87.1. Para todas aquellas actividades que no se encuentren listadas, primará el criterio de asimilación, quedando en última instancia a criterio de las oficinas competentes la decisión sobre la implantación.

Artículo 87.2. A los efectos de la gestión de las habilitaciones comerciales, toda actividad no residencial se rige por la normativa vigente establecida en el Reglamento de Habilitaciones de locales Comerciales e industriales.

CAPITULO XII REGULACIÓN DEL FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO VERDE.(*)

(*) Capítulo introducido por el D.0001/020

Artículo 88. Declaración de interés

Es de interés departamental, establecer los parámetros urbanísticos asociados a la impermeabilización del suelo (FOSV) compatibles con las capacidades de la infraestructura que se construye en una ciudad que presenta una alta tasa de desarrollo. Se impone la necesidad de regular el aumento de caudales ocasionado por los efectos de la urbanización en Ciudad de la Costa. En todas las actuaciones sobre el territorio, las personas físicas o jurídicas, deberán abstenerse de perjudicar el sistema de drenaje.

Artículo 89. Responsabilidades de los propietarios

Artículo 89.1. Es responsabilidad del propietario del suelo asegurar la correcta evacuación de las aguas que escurren en su predio hacia el sistema de drenaje existente o realizar las obras necesarias para ello, así como evitar mediante su descarga de aguas pluviales la afectación a terceros.

Artículo 89.2 Las descargas que sean efectuadas hacia el drenaje de rutas nacionales deberán ser tramitadas ante la Dirección Nacional de Vialidad del MTOP.

Artículo 90 Concepto Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOS Verde)

El Factor de Ocupación del Suelo Verde (FOSV) es el porcentaje mínimo de ocupación del suelo que deberá permanecer permeable a las aguas de lluvia. Las superficies permeables serán aquellas que posibiliten infiltración de aguas de lluvia al terreno, a modo de ejemplo: césped o arena. Será considerada área impermeable toda aquella superficie que no permita la infiltración al terreno (ej. asfalto, hormigón, tosca compactada, veredas, techos, etc.).

En cualquier caso, se prefieren tipos de pavimentos que favorezcan la infiltración del agua de lluvia al terreno: green-blocks (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, o piedra partida

suelta, entre otros.

Artículo 91. FOS Verde: disposiciones específicas

El FOSV aplicado a todos los padrones urbanos incluidos en el ámbito de aplicación (COSTAPLAN) será del 50% (impermeabilización máxima 50% del área total del terreno).

En actuaciones residenciales, el retiro frontal del predio, podrá ser impermeabilizado solamente en las entradas peatonales (1,20m de ancho máximo) y vehiculares (1,90m de ancho máximo) y en la vereda perimetral (frontal) de la construcción.

Artículo 92. Clasificación

Artículo 92.1. Padrones menores a 1800 metros cuadrados

En padrones de hasta 1800m² (uso residencial/comercial), cuando no se alcance el valor de FOSV del 50%, se deberá interponer previo a la descarga de pluviales un dispositivo que presente un caudal de descarga máximo específico de 0.01l/s/m², resultando que los volúmenes mínimos (en función del porcentaje de FOSV), para los tanques de detención serán los presentados en la siguiente tabla (expresados en litros /m² padrón).

FOS V(%)	V (l/m ²)
50%	0
40%	3,4
30%	5,0
20%	6,7
10%	8,4
0%	10

El diseño específico que se adopte contará con un aliviadero de excedencias (hacia el sistema público de drenaje existente), así como los elementos necesarios que permitan su vaciado completo, ya sea por bombeo o mediante descarga de fondo, de manera que el tanque no podrá permanecer con agua luego del evento de lluvia.

Artículo 92.2. Padrones mayores a 1800 metros cuadrados

Para padrones de más de 1800m², la Intendencia de Canelones podrá admitir impermeabilizaciones mayores al 50 % (FOS verde < 50 %)

en la medida que se internalicen los costos asociados a la infraestructura pública necesaria para la correcta disposición de los caudales en el lugar que la Intendencia de Canelones defina y con las características que ésta especifique a través de sus Oficinas Técnicas. La infraestructura necesaria será la que surja del correspondiente estudio técnico de escurrimientos pluviales, que presentará el interesado a la Intendencia de Canelones para su evaluación, y sobre el cual ésta se expedirá.

Artículo 92.3. Fraccionamientos

Para propuestas de fraccionamientos de más de 10.000m² (fraccionamientos en padrones categorizados urbanos), la propuesta de fraccionamiento deberá incorporar en sus costos aquellos asociados a la infraestructura necesaria dentro del fraccionamiento y hasta el sitio de vertido definido por la intendencia. Se admitirán estructuras de control y/o construcción de infraestructura urbana para la conducción de pluviales.

Artículo 93. Criterios de diseño mínimos exigibles:

Artículo 93.1. Control en fuente: Tr10años, tormenta de duración no menor a 4hrs (método bloque alterno, Qpico en t: 60mn), Qmax admisible asociado a Q(FOSV60%, TR10años). Se verifica funcionamiento para Tr20años (incluyendo funcionamiento de alivios).

Artículo 93.2. Infraestructura urbana

Artículo 93.2.1 conducciones abiertas ($h > 0.9\text{m}$): Tr10años, Qracional. Incluyendo puentes y alcantarillas ($\varnothing > 800\text{mm}$). Se verifica funcionamiento para Tr20años.

Artículo 93.2.2 conducciones subterráneas (colectores pluviales): Tr5años, Qracional. Se verifica funcionamiento para Tr10años 1. Alcantarillas (interconexión de cunetas bajo calles): dependiendo de la jerarquización vial será Tr5años (calles principales e intermedias) y Tr2años (calles internas). Se verifica funcionamiento para Tr5 y 10años respectivamente 2. conducciones abiertas (“cunetas” $h < 0.9\text{m}$): Tr2años. Se verifica funcionamiento para Tr5años.

Para padrones de más de 10.000m^2 (suburbanos logísticos), se admitirán medidas de control en fuente como única alternativa.

Criterios de diseño

Tr10años, tormenta de duración no menor a 6hrs (método bloque alterno, Q_{pico} en t: 60mn), Q_{max} admisible asociado a $Q(\text{FOSV}70\%, \text{TR}10\text{años})$. Se verifica funcionamiento para Tr20años.

El estudio técnico correspondiente deberá ser firmado por técnico idóneo (ingeniero) y presentado ante la Intendencia de Canelones para su aprobación.

Artículo 94. Estudios técnicos

Los estudios técnicos de cuantificación del impacto hidrológico así como de amortiguación de pluviales deberán considerar los siguientes puntos para su elaboración aunque se podrán admitir otros estudios equivalentes:

Artículo 94.1. Valores de coeficientes de escorrentía (C):

Superficies impermeables:

- Pavimento de Hormigón.
- Pavimento Asfáltico.
- Adoquines.
- Techos.
- Superficies cerámicas.

Para todos los casos indicados se considerará $C = 0.85$
Material granular compactado (tosca): $C = 0.7$

Suelos naturales

La siguiente Tabla presenta los C para distintas pendientes de terreno natural

Tipo de cobertura pendiente(%)

< 2%	2% a 7%	> 7%	
Pastizales	0.20	0.25	0.30
Suelo arenoso	0.10	0.15	0.20
Bosques	0.18	0.23	0.28

Para el caso de Viabilidades de zonas donde se desconozca el grado de impermeabilización futura, se podrán utilizar los siguientes criterios para el coeficiente de escorrentía complejo:

Industrial o comercial: 0.85

Residencial (con FOS Verde mínimo 50%): 0.60

Aprobado por unanimidad (8 votos en 8)

Artículo 95. Disposiciones especiales

Artículo 95.1. Las unidades de amortiguación proyectadas deberán contar con una descripción clara de su funcionamiento, definiendo cotas y detalles de alivijs así como estructuras de entrada y salida. Su desempeño (incluyendo estructura de alivio) se deberá verificar mediante el tránsito de hidrogramas para tormentas de 10 y 20 años de recurrencia.

Artículo 95.2. En todos los casos se deberá verificar que es viable descargar en el sistema existente según las condiciones de proyecto o bien proponer las medidas que correspondan para ello. Esto se deberá efectuar incluso en la situación de mantener las condiciones de escurrimiento preexistentes.

CAPITULO XIII GESTIÓN DE LAGOS(*)

(*) Capítulo introducido por el D.0001/020

Artículo 96. Disposiciones Generales Artículo 96.1. Definición

Se entiende por lago a todos los efectos de la presente ordenanza a todo espejo de agua resultante de la acumulación directa o indirecta de precipitaciones pluviales en predios afectados por excavaciones realizadas por actividades extractivas o por obras de infraestructura, ya sea predios de propiedad privada o pública.

Artículo 96.2. Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación del presente capítulo corresponde a todos los predios públicos y privados ubicados en los perímetros de actuación lagos, de acuerdo a los planos: PERÍMETROS DE ACTUACIÓN LAGOS Si hubieran modificaciones en los lagos o si se crearan lagos nuevos tanto los predios que los contengan como los que estén contiguos a éstos pasarán a formar parte de LOS PERÍMETROS DE ACTUACIÓN LAGOS en todos los términos de la presente ordenanza.

Sin perjuicio de los lagos de nueva creación se definen como lagos dentro de la presente ordenanza:

Artículo 96.3. Marco legal

La presente ordenanza toma como antecedentes las definiciones en materia de ordenamiento territorial definidas en la legislación vigente en el ámbito de actuación: a nivel nacional la Ley Nº18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Directrices Departamentales de ordenamiento Territorial de Canelones Plan de Ordenamiento Territorial de la Microregión de la Costa (Costaplan).

Artículo 96.4. Objetivos generales.

El objetivo de la presente ordenanza es establecer definiciones y lineamientos para la gestión sostenible de los lagos de la Microregión de la Costa, a través de la instrumentación de planes de manejo.

LAGO JARDÍN

LAGO LA BOTAVARA

LAGO LA CALETA

LAGO PESQUERO

LAGO POLICIAL

LAGO CALCAGNO SUR

LAGO CALCAGNO NORTE

LAGO ROOSEVELT

LAGO PARQUE MIRAMAR

LAGO HUERTOS DE CARRASCO

LAGO HÍPICO

LAGO MARTÍNEZ

LAGO CICSA

LAGUNA GRANDE

LAGUNA CHICA

LAGO CENTRAL

LAGO CENTRO CÍVICO

LAGO PINAR NORTE

Artículo 96.5. Objetivos particulares

Los objetivos particulares contemplados en la presente ordenanza son:

- definir el sistema general de gestión de los lagos,
- establecer lineamientos para la elaboración de planes de manejo,
- establecer el sistema de gobernanza a los efectos de llegar a acuerdos con actores públicos y privados en el manejo de lagos,
- definir el sistema de herramientas para la gestión de lagos.

Artículo 96.6. Objetivos ambientales

- Controlar los aportes externos de nutrientes a través del control de efluentes domiciliarios, del control del uso de fertilizantes y la incorporación de dispositivos que actúen como filtros de los escurrimientos.
- Eliminar o controlar la carga interna a través de medidas de aislamiento físico o químico de nutrientes o de su remoción.
- Promover la pérdida de biomasa por lavado a través de la conexión de los lagos a la red de macrodrenaje y/o el bombeo para el mezclado artificial de la columna de agua.
- Desarrollar humedales y manejo de la comunidad vegetal.
- Manejo de los bordes y de modificaciones en las líneas de borde.
- Gestionar las floraciones cianobacterianas.

Artículo 96.7. Objetivos hidráulicos

- a. incorporación de los lagos como parte del sistema de pluviales de la Microregión de la Costa,
- b. incorporación de dispositivos hidráulicos necesarios a los efectos de mantener estables los niveles del pelo de agua.

Artículo 96.8. Definición de Planes de manejo:

Es el documento que permite una gestión sostenible de los lagos entre los diferentes actores involucrados (públicos y/o privados). Define las acciones a realizar sobre los lagos y sus bordes, los usos permitidos, el sistema de gobernanza y el sistema de gestión y seguimiento.

Artículo 97. Deberes y derechos de los propietarios de padrones ubicados en los perímetros de lagos.

Artículo 97.1. Deberes

Toda persona pública o privada, titular de derechos sobre los predios que contengan lagos, así como toda

persona pública o privada, titular de derechos sobre predios que contengan borde de lagos quedan sujetos a las disposiciones previstas en la presente ordenanza y de las definiciones de los planes de manejo. Sin perjuicio toda persona física o jurídica queda sujeta al régimen de uso de la presente ordenanza.

Artículo 97.2. Derechos

Toda persona pública o privada, tendrán derecho al uso y goce de los mismos dentro de lo definido en la presente ordenanza así como en los planes de manejo correspondientes.

Artículo 97.3. Usos y actividades

Los usos permitidos:

Los usos permitidos para todos los lagos son los relacionados con actividades deportivas y recreativas como ser remo o vela. Quedan prohibidos salvo en instancias particulares con previa autorización de la Intendencia de Canelones y el municipio correspondiente el nado, la pesca, las actividades con vehículos a motor así como otras no previstas en el presente decreto.

Queda terminantemente prohibido tirar basura, escombros, restos vegetales, efluentes líquidos o cualquier otro elemento contaminante a los lagos.

Artículo 98. Planes de manejo

Artículo 98.1. Propuesta de elaboración de planes de manejo

la Intendencia de Canelones establecerá las prioridades la elaboración de los planes de manejo teniendo en cuenta la situación de cada uno de los lagos. Sin perjuicio de lo anterior los propietarios de los predios involucrados podrán iniciar los planes de manejo comunicando a la Intendencia el inicio de dicho proceso.

Artículo 98.2. Proceso de elaboración

Los planes de manejo se elaborarán a iniciativa pública o privada. Para la elaboración de planes de manejo a iniciativa pública la Intendencia podrá disponer de fondos del Fondo de Gestión Lagos sean estos presupuestales y/o extrapresupuestales así como de convenios con organismos públicos o privados. Para la elaboración de los planes a iniciativa privada serán financiados a través de fondos privados.

Artículo 98.3. Aprobación

En todos los casos los planes de manejo deberán ser aprobados por la Intendencia de Canelones, a través de resolución del Intendente. A tales efectos, se propiciarán instancias de intercambio entre los diferentes actores involucrados en el mismo.

Una vez aprobado el plan de manejo:

Se iniciarán la implementación de las acciones previstas se realizará el monitoreo de acuerdo a lo establecido, así como otros controles que se dispongan. Los planes de manejo serán vinculantes a todos los padrones involucrados a estos.

Artículo 98.4. Contenido de los Planes de Manejo

Los planes de manejo deberán establecer las condiciones de uso y las acciones necesarias para cumplir con los objetivos de conservación, así como los objetivos en urbanos que dispone la presente ordenanza y el propio plan.

Deberán incluir:

- a. Delimitación del área del plan de manejo, padrones que incluye.
- b. Objetivos específicos de manejo.
- c. Diagnóstico de la situación de partida.
- d. Estudio hidráulico.
- e. Estudio ambiental.

- f. Actores Involucrados.
- g. Actores involucrados en el área.
- h. Batería de acciones a implementar.
- i. Usos admitidos del lago.
- j. Limitaciones y recomendaciones en cuanto a modificaciones de los lagos (rellenos, ampliaciones, etc).
- k. Manejo de los bordes.
- l. Aplicación de instrumentos definidos en la presente ordenanza.
- m. Monitoreo y seguimiento: sistema de indicadores.

Artículo 99. Procedimiento para la autorización de excavaciones, rellenos, refulado y otras modificaciones en lagos

Artículo 99.1. Definición

Se define como permiso excavación/relleno/refulado y otras modificaciones de lagos al acto administrativo de autorización para el relleno, excavaciones, dragado y refulado de lagos así como toda intervención que implique modificaciones en los cuerpos de agua tanto en volumen como en superficie.

Artículo 99.2. Alcance

Solo serán admisibles este tipo de operaciones en lagos en predios privados, que cuenten con planes de manejo en curso o aprobados en el marco de una viabilidad urbanística. Para los lagos de propiedad pública las modificaciones de los lagos se realizarán en el marco de proyectos de infraestructura, planes de manejo. El objetivo del permiso es asegurar que las obras a realizar no afecten el sistema de drenaje pluvial ni las condiciones ambientales de los lagos, tanto en la situación final como tampoco en las etapas de obra.

Artículo 99.3. Información a presentar:

Formulario de solicitud.

Minuta notarial.

Viabilidad urbanística aprobada y vigente. Estudio hidráulico.
Estudio ambiental

Estudio ambiental línea de base - indicadores según estén previstos en el plan de manejo, otra información relevante que se entienda pertinente en el caso particular.

Artículo 99.4. Representación técnica

La solicitud debe ser presentada por técnico idóneo ingeniero hidráulico ambiental.

Artículo 99.5. Etapas

Artículo 99.5.1. Viabilidad urbanística

Todo trámite para la modificación de lagos deberá contar previamente con trámite de viabilidad urbanística aprobado y vigente.

Artículo 99.5.2. Autorización municipal de modificación de lago

Corresponde a la acción de permitir, a través de los estudios y procedimientos correspondientes, la ejecución de obras para la modificación de los lagos ya sea que impliquen rellenos, excavaciones, dragados y refulados u otros, sin perjuicio de otras autorizaciones que correspondan ante otras instituciones públicas.

Artículo 99.5.3. Seguimiento y monitoreo

Una vez iniciadas las obras y a criterio de las oficinas técnicas se pautarán los controles intermedios y finales a los efectos de asegurar los procedimientos pautados. El solicitante deberá presentar los monitoreos reali-

zados. De encontrarse divergencias entre lo aprobado y las tareas que se realizan estas podrán ser objeto de sanciones según lo previsto en la presente ordenanza.

Asimismo el solicitante deberá a su costo realizar las acciones que corrijan dichas observaciones.

Artículo 99.5.4 Final de obras

Una vez terminas las tareas se solicitará inspección final de obras el que determinará la finalización de las obras, y donde se verificará que las obras fueron realizadas conforme a lo aprobado. De encontrarse divergencias entre lo aprobado y la situación final podrá ser objeto de sanciones según lo previsto en la presente ordenanza. El solicitante deberá a su costo realizar las acciones que corrijan dichas observaciones.

Artículo 99.5.5 Procedimiento

El trámite será iniciado en la Dirección General de Gestión Territorial, quien realizará el chequeo de la información presentada. Se deberá verificar la concordancia entre la viabilidad de uso y la modificación del lago propuesta.

La propuesta deberá contener el estudio hidráulico – ambiental de la obra a realizar. En los casos de relleno se realizará el análisis de la calidad del relleno a volcar en el lago.

Una vez iniciado se remitirá a estudio y aprobación de las Direcciones Generales de Obras y de Gestión Ambiental y de la Secretaría de Planificación.

La aprobación se realizará a través de resolución del Intendente en donde se establecerán las condiciones y los plazos. El solicitante deberá comunicar a la Intendencia de Canelones del inicio de las obras.

Las Direcciones Generales de Obras y de Gestión Ambiental estarán encargadas de realizar el control así como de hacer el seguimiento y monitoreo de las tareas.

Artículo 99.5.6 Vigencia

La aprobación del permiso tendrá una vigencia de 6 meses a partir de la notificación, pudiendo solicitar extensión de plazo.

Artículo 100. Instrumentos de gestión

Artículo 100.1. Tasa Autorízase a la Intendencia de Canelones a la creación de una tasa para los predios ubicados dentro del perímetro de actuación de lagos que podrá corresponder hasta el 2% de la contribución anual de dichos padrones. Esta tasa se podrá aplicar a partir del segundo año de aprobada la presente ordenanza.

Artículo 100.2. Fondos de gestión

Autorizar la creación de un fondo de gestión de lagos, con el objeto de la elaboración e implementación de los planes de manejo de los lagos.

Se integrará con:

- fondos presupuestales: hasta el 2% de la contribución inmobiliaria de los padrones incluidos en los perímetros de actuación de lagos,
- con el 5% del monto recaudado por concepto de mayor aprovechamiento recuperado de los padrones ubicados dentro de los perímetros de actuación de lagos.

Complementariamente podrá integrarse con los siguientes recursos:

- otras asignaciones presupuestales,
- montos percibidos por concepto de tasas de gestión de lagos,
- donaciones,
- recursos provenientes de convenios con otras instituciones,
- herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y sean destinadas a este Fon-

do,

- recursos provenientes de fondos públicos o de la Cooperación Internacional.

La elaboración de los planes de manejo así como todas las tareas previstas en éstos podrán ser financiadas con el presente fondo.

Artículo 100.3. Administración

El Fondo de Gestión de Lagos cuyos cometidos y funcionamiento se reglamentarán podrá ser administrado por una comisión integrada por los distintos niveles de gobierno.

Artículo 100.4. Convenios

La intendencia podrá realizar convenios de co-gestión con otras entidades públicas o privadas a partir de objetivos comunes. Podrá realizar también convenios de cooperación técnica y participación pública y/o privada. La aplicación de este instrumento de gestión se podrá materializar con cualquiera de los sistemas y mecanismos establecidos por la legislación vigente y el presente instrumento y que fueran convenientes a dichos objetivos.

Artículo 100.5. Sistema e Indicadores

Se creará un Sistema de Indicadores que tendrá como objetivo el monitoreo del cumplimiento de los objetivos de generales y particulares del presente decreto así como de los planes de manejo. Será competencia de la Dirección General de Gestión Ambiental la realización y seguimiento del sistema.

Artículo 100.6. Control de Actividades

El control de actividades en las Áreas se realizará según se disponga en cada plan de manejo, bajo los criterios generales de la presente ordenanza. El Gobierno Departamental ejercerá la policía territorial, en los términos dispuestos en el artículo 68 la Ley Nº18308 del 18 de junio de 2008, aplicando las sanciones que correspondan conforme con el artículo 71 de la mencionada ley.

Artículo 101. Sistema de Gobernanza

El sistema de Gobernanza permite la gestión público-privada involucrando a diferentes actores en el manejo de los lagos.

Artículo 101.1. Comisión de seguimiento

Crear la Comisión de Seguimiento de Lagos de Ciudad de la Costa y Paso Carrasco, cuya modalidad de funcionamiento se reglamentará. Dicha comisión tiene carácter de referente en la toma de decisiones para el manejo de los lagos. Es el órgano de coordinación y asesoramiento en relación en la elaboración e implementación de los planes de manejo. Al menos estará integrada por las Direcciones Generales de Gestión Ambiental, Obras y Gestión Territorial, por la Secretaría de Planificación, por los Municipios de Ciudad de la Costa y Paso Carrasco, por la Universidad de la República, por vecinos de la zona y propietarios de predios dentro de los perímetros de actuación de los lagos.

Artículo 101.2. Cometidos de la comisión de seguimiento Definir el sistema de prioridad en la elaboración y ejecución de los planes de manejo.

Realizar el seguimiento de la implementación de dichos planes. Proponer a la Intendencia otras acciones sobre los lagos.

Promover tareas de educación ambiental y de uso sustentable de los lagos.

Artículo 101.3. Guardaparques

Se promoverá la creación de la figura de guardaparques asociada al cuidado, monitoreo y vigilancia de los lagos.

Artículo 101.4. Infracciones y Sanciones

Toda acción contraria a la presente ordenanza así como a los planes de manejo, así como otras disposiciones de la normativa departamental o nacional será pasible de sanción conforme a la siguiente escala de valores:

- 101.4.1.** actividades no permitidas de 5 a 10 UR dependiendo de la gravedad de la infracción,
- 101.4.2.** arrojar basura o efluentes (no pluviales) a los lagos, así como otras acciones que contaminen el agua, de 5 a 50 UR dependiendo de la gravedad de la infracción,
- 101.4.3.** obras de relleno sin permiso de 10 hasta 50 UR dependiendo de la gravedad de la infracción y la restitución de la situación original.
- 101.4.4.** otras acciones no previstas, dependiendo de su gravedad serán pasibles de multas hasta 50UR.

Artículo 102. Coordinación Interinstitucional

Los instrumentos de OT departamentales contemplarán las disposiciones de la presente ordenanza así como las definiciones determinadas en los planes de manejo.

CAPITULO XIV - AJUSTES NORMATIVOS(*)

(*) Capítulo introducido por el D.0001/020

Artículo 103. Determinaciones no sustanciales.

Declarar como determinaciones no sustanciales (artículo 29 inciso final Ley N°18308 del 18 de junio de 2008):

- los ajustes que requiera el texto o cartografía para su correcta aplicación, incluso los derivados de la dinámica de movilidad de fraccionamientos y fusiones durante el proceso de elaboración del presente instrumento,
- los definidos en planes parciales,
- los sugeridos en el marco del Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental (SDAPA),
- al pasaje de suelo categoría urbana no consolidado a urbana consolidado por incorporación de red de saneamiento, en las situaciones previstas en este decreto, así como a las excepciones fundadas a las afectaciones de altura y/o densidades para la edificación.

En todos los casos, no deberá implicar desnaturalización de las disposiciones del presente plan, y deberán ser aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del intendente.

Artículo 104. Vigencias

Se mantienen vigentes las autorizaciones otorgadas por la Junta Departamental anteriores al presente decreto.

Artículo 105. El intendente reglamentará el presente decreto.

Artículo 106. Aplicar el artículo 72 de Reglamento Interno e insertar en el Registro Departamental de Decretos y Resoluciones.