



Junta Departamental  
de Canelones

*"CANELONES, CUNA DE LA BANDERA NACIONAL"*



BICENTENARIO  
URUGUAY  
1811 - 2011

**Canelones, 27 de octubre de 2010.**

VISTO: las presentes actuaciones remitidas por la Intendencia de Canelones, promoviendo la aprobación del texto definitivo del Plan de Ordenamiento Territorial Sustentable para Ciudad de la Costa (Costaplan).

RESULTANDO: I) que mediante Resolución N° 3369 de fecha 5/3/2010, este Legislativo Departamental devuelve a la Intendencia de Canelones el presente proyecto a fin de que a través de sus oficinas técnicas se ajuste el texto definitivo del Costaplan, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 18644 que refiere a Descentralización Territorial y Participación Ciudadana;

II) que se ha realizado el análisis del texto original por parte de las oficinas técnicas competentes a efectos de incorporar en su redacción las disposiciones establecidas en la mencionada Ley y otros ajustes;

III) que se han obtenido los informes favorables de correspondencia del presente instrumento con los demás vigentes del ámbito nacional según el procedimiento establecido por el Artículo 25 de la Ley N° 18308 y de aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica previsto en el Artículo 27 de la citada ley, expedidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a través de las Direcciones de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente respectivamente, cuyo archivo se anexa en actuación 50.

CONSIDERANDO: que este Cuerpo comparte la aprobación del texto definitivo del Plan de Ordenamiento Territorial Sustentable para Ciudad de la Costa (Costaplan) promovido por el Ejecutivo Departamental.

ATENTO: a lo precedentemente expuesto, a lo establecido en el artículo 273, numeral 1 de la Constitución de la República y Artículo 19, numeral 12 de la Ley Orgánica Municipal 9515, la Junta Departamental;

**DECRETA:**

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

**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 Micro Región de la Costa según se grafica en Plano N° 01 - "Ámbito Territorial de Aplicación".

Al oeste: El Arroyo Carrasco, desde el Río de la Plata hasta su encuentro con el Parque Roosevelt, límite físico del Aeropuerto Internacional de Carrasco, límite suburbano de Colonia Nicolich, Ruta 101, hasta Camino de Los Horneros.

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

Al este: Arroyo Pando.

Al sur: Río de la Plata.

## **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 N° 18.308 "Del Marco Regulatorio 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 N° 18.308 de Ordenamiento Territorial Sustentable y N° 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 01 al 06, 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, amanzanamientos y fraccionamientos, construcción de infraestructuras y edificabilidad, así como localización de actividades.
- G) Las afectaciones de alturas y retiros.

## **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 N° 02 - "Red Vial Jerarquizada".

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.

El Gobierno Departamental procurará preservar las rutas nacionales de todo proceso de cambios de uso del suelo que impliquen una modificación de su función dentro del Sistema Vial Nacional.

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

#### Calles Principales

A La Playa, Avenida  
Aerosur, Avenida  
Alvear, Avenida General  
Avenida Carlos Racine  
Avenida Atahualpa  
Becú, Avenida  
Bullrich, Avenida  
Calcagno, Avenida  
Central, Avenida  
Costanera, Avenida  
García Lagos, Avenida Doroteo  
Márquez Castro, Eduardo  
Pérez Butler, Avenida  
Pérez y Fuentes, Avenida Juan María  
Rambla Costanera Presidente Tomas Berreta  
Uruguay, Avenida  
Zabala, Avenida Bruno Mauricio De

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

Son Calles Intermedias o Secundarias, las siguientes:

Calles Intermedias en el Municipio de Ciudad de la Costa

18 de Julio

28 de Noviembre

A la Costa

Acacias

Aconcagua

Al Paso Escobar, Camino.

Alfredo Zitarrosa

Almenara, Julia De

Alpes

Avenida Al Parque Artigas

Avenida De Las Mercedes

Barbato, Germán (desde Becú a Batlle Berres)

Barón De Supervielle

Batlle Y Ordóñez José

Becú, Avenida

Beethoven Ludwig Van

Buenos Aires

Camino De Los Horneros

Ciudad De Canelones

Ciudad De Lima

Ciudad De Rivera

Ciudad De Santa Lucia

Collins

Colonia

Congreso

Convención

Córcega

Córdoba

Crisantemo

Cruz Del Sur

De Las Calandrias

De Las Garzas

De Las Urracas

De Los Cardenales

De Los Constituyentes

De Los Medanos

Del Oriente

Del Parque, Avenida

Democracia

El Salvador

Everest

Fabini, Eduardo

Fujiyama

García Arocena

García Lagos, Avenida Horacio

Gestido, Avenida General Oscar D.

General Fructuoso Rivera

Jagüel

Kennedy, Presidente

Kilimanjaro

Lamas, Benito

Lanzarote

Las Violetas

Luis Batlle Berres

Machado, Francisco

Mac Kinley

Mahatma Gandhi Avenida

Makalu

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

Serán calles intermedias de nueva creación las que se detallan a continuación:  
Desde la calle Horacio Quiroga esquina Buenos Aires hasta la calle Almenara esquina Arquitecto

Julio Villamajó

Desde la calle Monteadores esquina De Las Calandrias hasta la calle Santa Elena Esquina continuación calle Eduardo Pérez

Desde la calle Arquitecto Julio Vilamajó esquina Ingeniero Luis Andreoni hasta la calle José Pedro Varela esquina calle Luis Batlle Berres

Desde la calle Ludwig Van Beethoven esquina continuación calle Buenos Aires hasta la calle Julia de Almenara esquina De Los Constituyentes

Desde la calle Horacio Quiroga esquina Buenos Aires hasta la continuación calle Buenos Aires esquina Ruta Interbalaría

Desde la calle Presidente Kennedy esquina Avenida Calcagno hasta la calle Horacio Quiroga esquina calle Cruz del Sur

Desde la calle De Las Arenas esquina Avenida Calcagno hasta la calle Ludwig Van Beethoven esquina Avenida Aerosur

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

Calles Intermedias en el Municipio de Colonia Nicolich (Colonia Nicolich Y Aeroparque)

Ansina (entre Roosevelt y Morquio)

Leópolis

Los Abetos

Morelos, José María

Morquio, Doctor Luis

Otorgues, Fernando

Panam

San Sebastián

Santamaría, Juan (entre Ansina y Otorgués)

Roosevelt, Franklin Delano

Sarmiento, Domingo Faustino

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

También serán calles internas de nueva creación las que resulten de la ejecución de los Planes Parciales, Programas de Actuación Integrada u otros instrumentos.

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.

#### 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.

### 7.3 Sistema de Espacios Libres

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

El Sistema de Espacios Libres cumple la función esencial de contribuir a mantener la calidad ambiental en todo el territorio de la Micro Región de la Costa.

Son componentes del Sistema de Espacios Libres:

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

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

#### 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.

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.

#### 7.3.3 Lagos areneros



Se entiende por lago arenoso 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.

Se declaran de Interés de la Micro Región de la Costa los lagos arenosos. Integran el paisaje protegido, el medio ambiente, y son parte del sistema de drenaje pluvial. 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 no afecta el sistema de drenaje pluvial ni el medio ambiente.

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

#### 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 N° 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 N° 03 - "Categorías del suelo".

#### **8.1: Suelo Urbano**

El suelo categoría urbana comprende las áreas de territorio fraccionadas en forma regular y las parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenación pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

El Suelo Urbano comprende las siguientes zonas:

a. Esta Zona queda comprendida dentro de las jurisdicciones de los Municipios de Ciudad de la Costa y Paso Carrasco.

El Suelo Urbano queda delimitado al Sur por la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta desde la Avenida Bruno Mauricio de Zabala hasta el eje de la calle Vaimaca Perú.

El Suelo Urbano queda delimitado al Oeste por el límite Este de la Zona de Recuperación Ambiental (ZRA) Arroyo Carrasco delimitada en el Artículo 10.2.6.a. del presente Decreto Departamental.

El Suelo Urbano queda delimitado al Norte por la línea quebrada definida por la calle Francisco Acuña de Figueroa desde la calle Juan Zorrilla de San Martín y su desde el eje de la Avenida a la Playa hasta el límite oeste del Padrón rural 19155 (Aeropuerto); la línea imaginaria continuación de la Avenida Carlos Racine desde su intersección con el Padrón rural 60033 hasta el Camino Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino Carrasco); el Camino Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino Carrasco) desde el eje de la Avenida Carlos Racine hasta su encuentro con la Ruta 101; la Ruta 101 desde el Camino Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino Carrasco) hasta la Avenida Aerosur; la Ruta Interbalnearia desde la Avenida Aerosur hasta el límite este del Padrón 42530; el límite este de los Padrones 42530, 41588, 41587 y 31050; la calle Himalaya desde la calle Kilimanjaro hasta la calle Chimborazo; la calle Chimborazo desde la calle Himalaya hasta la calle Tronador; el límite este de 21 los Padrones 42617 y 9900; la Ruta Interbalnearia desde el límite este del Padrón 9900 hasta el límite oeste del Padrón 17074; el límite norte 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 (de área aproximada 61850 metros cuadrados), 39762, 40069 y 40093; el límite norte de los Padrones 38518, 38520, 38521, 38522, 38523, 38524, 38525, 38526, 38536, 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; 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; el límite norte del Padrón 32351; 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; el límite oeste y sur del Padrón M/A 39839; el límite oeste del Padrón M/A 37437 desde el límite sur del Padrón en M/A 39839 hasta la Avenida Ing. Luís Giannattasio; la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el límite oeste del Padrón M/A 37437 hasta el eje de la calle Panamá; la calle Panamá desde el eje de la Avenida Ingeniero Luís Giannattasio hasta el eje de la Ruta Interbalnearia; la calle Sepe desde el eje de la Ruta Interbalnearia hasta la Avenida Atahualpa.

El Suelo Urbano queda delimitado al Este por el Arroyo Pando desde la línea imaginaria continuación de la calle Sepe hasta el límite norte del Padrón 40774; y la Avenida Bruno Mauricio de Zabala desde el límite norte del Padrón 40774 hasta la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta.

Quedan excluidas de este polígono la Zona de Ordenamiento Diferido Montes de Solymar definida en el Artículo 10.2.1.a) y la Zona de Ordenamiento Diferido Pinar Sur definida en el Artículo 10.2.6.b).

b. Esta Zona queda comprendida dentro de la jurisdicción del Municipio de Colonia Nicolich (Colonia Lamas).

El Suelo Urbano queda delimitado al Sur por la línea quebrada definida por la calle Juan Santamaría desde la calle Fernando Otorgués hasta el límite oeste del Padrón 35185; el límite oeste del Padrón 35185; el límite norte y oeste del Padrón 41090 y por la Ruta Interbalnearia desde el límite oeste del Padrón 41090 hasta la Ruta 101. El Suelo Urbano queda delimitado al Oeste por la Ruta 101 desde la Ruta Interbalnearia hasta la calle Miguel Hidalgo.

El Suelo Urbano queda delimitado al Norte por la línea quebrada definida por la calle Miguel Hidalgo desde la Ruta 101 hasta la calle Ipiranga; la calle Ipiranga desde la calle Miguel Hidalgo hasta la calle Doctor Luis Morquio y por la calle Doctor Luis Morquio desde la calle Ipiranga hasta la calle Fernando Otorgués.

El Suelo Urbano queda delimitado al Este por la calle Fernando Otorgués desde la calle Doctor Luis Morquio hasta la calle Juan Santamaría.

c. Esta Zona queda comprendida dentro de la jurisdicción del Municipio de Colonia Nicolich (Colonia Nicolich).

El Suelo Urbano queda delimitado al Sur por la línea quebrada definida por el límite norte de los Padrones rurales 9923 y 19155 (Aeropuerto) desde la Ruta 101 hasta la calle Torcacitas; la calle Torcacitas desde la Ruta 102 hasta la calle Peroba; la calle Peroba desde la calle Torcacitas hasta la calle Sequoya y el límite norte del Padrón rural 19021.

El Suelo Urbano queda delimitado al Oeste por el Camino Tomás Berreta desde el límite norte del Padrón rural 19021 hasta la Ruta 102 y el límite oeste de los Padrones 1564, 1566, y 1567.

El Suelo Urbano queda delimitado al Norte por el límite sur de los Padrones rurales 20413 (desde el límite norte del Padrón 1567), 53705, 53706, 53711, 54998, 53714, 53704, 53709, 54234 y 53480.

El Suelo Urbano queda delimitado al Este por la Ruta 101 desde el límite sur del Padrón rural 53480 hasta el límite norte del Padrón rural 9923.

Quedan excluidos de esta delimitación los predios mayores a 2500 metros cuadrados según Artículo 8.1.2. del presente Artículo.

d. Esta Zona queda comprendida dentro de la jurisdicción del Municipio de Colonia Nicolich (Aeroparque).

El Suelo Urbano queda delimitado al Sur por el límite sur de los padrones con frente a la calle Alitalia desde el límite este del Padrón 7065 hasta el límite oeste del Padrón 7028. Quedan incluidos en esta delimitación los Padrones 7061, 7055, 7053, 7013 y 7028 que no tienen frente a la citada calle.

El Suelo Urbano queda delimitado al Oeste por la Ruta 101 desde el límite sur del Padrón 7028 hasta el límite norte del Padrón 7982.

El Suelo Urbano queda delimitado al Norte por la línea quebrada definida por el límite norte de los Padrones 7982, 7978, 7977, 7976, 7975, 7974 y 7935; el límite este de los Padrones 7935, 7934, 7933, 7932, 7931, 7930, 9229, 9228, 9227, 9226 y 9223; y la calle a la Rambla Costanera desde el límite este del Padrón 9223 hasta el límite este del Padrón 6295.

El Suelo Urbano queda delimitado al Este por la línea quebrada definida por el límite este de los Padrones 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 6302, 6303, 6304, 6305, 6306, 7066, 6534, 6535, 6536, 6537, 6538, 6539, 6540, 6541, 6542, 6543, 6544, 6545, 6546, 6547, 6548, 6549, 6759, 6758, 6757, 6756, 6755, 6754, 6753, 6752, 6751, 6750, 6749, 6748, 6747, 6746, 7011, 7010, 7009, 7008, 7007, 7006, 7005, 7004, 7003, 7002 y 7065.

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

- Suelo urbano consolidado

- Suelo urbano no consolidado

#### 8.1.1 Suelo urbano consolidado

Cuando se trata de áreas territoriales dotadas de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, energía eléctrica, red de saneamiento y vialidad.

Se caracterizan por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios.

Quedan incluidas en esta categoría las zonas que ya cuentan con la red de saneamiento (Paso Carrasco, Parque Miramar y Barra de Carrasco), así como aquellas incluidas en el área de Proyecto Integral de Saneamiento, Drenaje Pluvial y Calles (Plano N° 03 - "Categorías del Suelo").

El suelo Urbano Consolidado queda delimitado al sur por la Rambla Tomás Berreta desde la Avenida Racine hasta la Avenida Central.

El suelo Urbano Consolidado queda delimitado al este por el límite sur de los Padrones 27471, 27437, 27438, 27439, 27440, 27441, 27442, 27443, 27444 y 27445; el límite este de los padrones frentistas a la Calle Edén Rock desde la Calle Hawaii hasta la Calle Indiana, el límite sur de los Padrones 27355 y 27356, el límite este de los Padrones 27356 y 43162, el límite norte de los Padrones 43162, 43161 y 27003, el límite este de los padrones frentistas a la Calle Edén Rock desde la Calle Indiana hasta la Avenida Ing. Luis Giannattasio. La Avenida Ing. Luis Giannattasio desde la Calle Edén Rock hasta el límite este del Padrón 43739, el límite este del Padrón 43739 desde la Avenida Ing. Luis Giannattasio hasta el límite norte del Padrón 33341, el límite norte de los padrones frentistas a la Calle Meir Golda desde el Padrón 43739 hasta la Calle Juan Carlos Onetti, los padrones frentistas a la Calle Juan Carlos Onetti desde la Calle Meir Golda hasta el límite norte del Padrón 40238.

El suelo Urbano Consolidado queda delimitado al norte por el límite norte de los Padrones 40238, 40239, 40240, 40241, 40242 y 40243, el límite oeste del Padrón 40243, el límite oeste de los padrones frentistas a la Calle Carlos Roxlo desde el límite norte del Padrón 40243 hasta la Calle Aragón, el límite oeste de los padrones frentistas a la Calle Dick Hughes desde la Calle Aragón hasta la Calle Meir Golda, el límite norte de los predios frentistas a la Calle Meir Golda desde la Calle Dick Hughes hasta la Calle Adrián Troitiño, el límite oeste de los predios frentistas a la Calle Adrián Troitiño desde la Calle Meir Golda hasta la Avenida Ing. Luis Giannattasio, el límite norte de los padrones frentistas a la Avenida Ing. Luis Giannattasio desde la Calle Adrián Troitiño hasta la Calle de las Calandrias, el límite este de los padrones frentistas a la Calle de las Calandrias desde la Avenida Ing. Luis Giannattasio hasta la Calle Monteadores. La Calle Monteadores desde la Calle de las Calandrias hasta la Calle de las Urracas, la Calle de las Urracas desde la Calle Monteadores hasta la Avenida Ing. Luis Giannattasio, la Avenida Ing. Luis Giannattasio desde la Calle de las Urracas hasta la Calle Gob. Francisco Xavier de Elio, la Calle Gob. Francisco Xavier de Elio desde la Avenida Ing. Luis Giannattasio hasta la Calle Santa Fe, el límite oeste de los Padrones 39820, 37208, 37207, 37206, 37205, 37193, 37192, 37191, 37190, 37189, 37174, 37173, 37172 y 37171, el límite norte de los padrones frentistas a la Calle Monteadores desde el límite oeste del Padrón 37171 hasta la Avenida Márquez Castro, el límite este de los padrones frentistas a la Avenida Márquez Castro desde la Calle Monteadores hasta la Calle Circunvalación La Carreta, los predios frentistas a la Calle Circunvalación La Carreta, el Camino Paso Escobar desde la Avenida Ing. Luis Giannattasio hasta la Ruta Interbalnearia, La Ruta Interbalnearia desde el Camino Paso Escobar hasta la Calle Julia de Almenara, la Calle Julia de Almenara desde la Ruta Interbalnearia hasta el límite sur del Padrón 44110, el límite este de los padrones frentistas a la Calle Julia de Almenara desde el límite sur del Padrón 44110 hasta la Avenida Ing. Luis Giannattasio, la Avenida Ing. Luis Giannattasio desde la Calle Julia de Almenara hasta la Calle Buenos Aires, el límite este de los padrones frentistas a la Calle Buenos Aires desde la Avenida Ing. Luis Giannattasio hasta el límite norte del Padrón 1451, el límite norte de los padrones frentistas a la Calle Horacio Quiroga desde la Calle Buenos Aires hasta la Calle Cruz del Sur, la Calle Cruz del Sur desde la Calle Horacio Quiroga hasta la Avenida Ing. Luis Giannattasio, la Avenida Ing. Luis Giannattasio desde la Calle

Cruz del Sur hasta la Calle Pejerreyes, el límite oeste de los padrones frentistas a la Calle Pejerreyes desde la Avenida Ing. Luis Giannattasio hasta la Calle Presidente Kennedy, la Calle Presidente Kennedy desde la Calle Pejerreyes hasta la Calle Crisantemo, el límite este de los padrones frentistas a la Calle Crisantemo desde la Calle Presidente Kennedy hasta la Calle Dalia, la Calle Dalia desde la Calle Crisantemo hasta la Avenida Racine.

El suelo Urbano Consolidado queda delimitado al oeste por la Avenida Racine desde la Calle Dalia hasta la Rambla Tomás Berreta.

Queda delimitado como Suelo Urbano Consolidado el área comprendida entre la Avenida Racine desde Avenida de las Américas hasta El Camino Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino Carrasco), Camino Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino Carrasco) desde la Avenida Racine hasta Avenida de las Américas y Avenida de las Américas desde Camino Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino Carrasco) hasta la Avenida Racine.

Quedan incluidos dentro del Suelo Urbano Consolidado los Padrones 1451, 43373 y 43370.

Quedan excluidos dentro del Suelo Urbano Consolidados los Padrones 41331, 42491, 44890, 44891 y 44892.

Quedan excluidas las Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC) Lagomar 2 y Montes de Solymar 1 definidas en el literal d y g del Artículo 10.2.2 Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC) del presente Decreto Departamental.

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

#### 8.1.2 Suelo urbano no consolidado

Cuando se trata de áreas territoriales, en las que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no son suficientes para dar servicio a los usos previstos.

Pueden ser áreas que no cuenten con red de saneamiento, o drenaje de aguas pluviales, o que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización. Estos suelos, serán espacios potencialmente transformables, siempre que puedan ser objeto de acciones específicas para consolidar el proceso de urbanización.

Los límites de esta área son los definidos como Suelo Urbano en el Artículo 8.1, excluyendo las áreas definidas como Suelo Urbano consolidado, en el Artículo 8.1.1, según Plano N° 03 - "Categorías del Suelo".

También son definidos como Suelo Urbano no consolidado las Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC) Shangrilá, San José de Carrasco, Lagomar 1, Lagomar 2 y ZOC Montes de Solymar 1 y Montes de Solymar 2 delimitadas en el Artículo 10.2.2 incisos a., b., c., d, g y h del presente Decreto Departamental.

La zona urbana Colonia Nicolich se categoriza como suelo urbano no consolidado salvo los predios mayores a 2500 metros cuadrados que serán suburbanos con carácter cautelar, hasta su categorización definitiva que se definirá en el Plan Parcial, en aplicación del Art. 30 de la Ley 18.308.

El suelo urbano no consolidado podrá ser transformado en urbano consolidado, en aquellos sectores que se hayan identificado como áreas potencialmente transformables de acuerdo al Artículo 9 del presente Decreto Departamental.

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

#### 8.2 Suelo Suburbano

Es suelo suburbano el ámbito territorial en donde se desarrollan actividades dispersas de tipo urbano o actividades que no siendo propiamente urbanas, se relacionan necesariamente con la ciudad o sirven de apoyo a ésta.

El Suelo Suburbano comprende las siguientes zonas:

a. Zonas de Ordenamiento Diferido (ZOD) Montes de Solymar, Pinar Sur, Pinar Norte y Ruta Interbalnearia delimitadas en el Art. 10.2.1 incisos a., b., c. y d. del presente Decreto Departamental.

b. La zona delimitada al Sur por la Ruta Interbalnearia desde el límite este del Padrón 42530 hasta la calle Gonzalo "Gonchi" Rodríguez.; al Oeste la calle Gonzalo "Gonchi" Rodríguez desde la Ruta Interbalnearia hasta el límite norte del Padrón 42526; al Norte la línea quebrada definida por el límite norte de los Padrones 42526, 42527, 42841, 42495, 42492, el límite oeste de los Padrones 42260, 42261, 42251, el límite norte de los Padrones 42251, 42252, 42253, 42254, 42255, 42262, 42263, 42264, 42265, 42266, 42267, 42268, el límite oeste de los Padrones 43176, 41586, 41585, 41584 y el límite norte de los Padrones 41584, 41587, 31050; al Este el límite este de los Padrones 31050, 41587, 41588 y 42530.

c. Zona de Recuperación Ambiental (ZRA) Arroyo Carrasco delimitada en el Artículo 10.2.6 inciso a. del presente Decreto Departamental.

d. Los Padrones rurales 19155 (Aeropuerto), 9902, 77651, 9923 y el Padrón sobre Ruta 101 lindero a los Padrones 19155 y 9923.

e. Los predios mayores a 2500 metros cuadrados comprendidos dentro de la jurisdicción de la Junta Local de Colonia Nicolich (Colonia Nicolich) delimitada en el Artículo 8.1.c. del presente Decreto Departamental serán suburbanos con carácter cautelar, hasta su categorización definitiva que se definirá en el Plan Parcial, en aplicación del Art. 30 de la Ley 18.308.

f. Los Clubes de Campo: Lomas de Carrasco; Altos de la Tahona; Carmel; Cumbres de Carrasco, Mirador de Carrasco.

g. Villa El Tato; definida al norte por el límite norte de los padrones s/nº contiguo al Padrón 8018, 8017, 8061, 8062, 8063, 8064, 8065, 8066, 8067, 8068, 8129, 8130, 8131, 8132, 8133, y 8134, el límite oeste de los Padrones 8145, 8146, 8156, 8157, 8167 y 8168, el límite norte de los Padrones 8168, 8169, Padrón s/nº, 8172, 8300, 8301, 8302, 8303, 8304, 8305, 8306, 8307, y 8309; al este el límite este de los Padrones: 8309, 8308, 8287, 8288, 8289, 8290, 8291, 8266, 8267, 8268, 8269, 8270, 8242, 8243, 8244, 8245, 8246, 8220, 8221, 8222, 8223, 8201, 8202, 8203, 8204, 8205, 8206 y 8207; al sur el límite sur de los Padrones 8207, 8208, 8209, 8193, 8188, 8189, 8190, 8191, 8192, 8173, 8103, 8104, 8105, 8106, 8107, 8088, 8085, 8086, 8087, 8070 y 8018; al oeste el límite oeste de los Padrones 8018 y del padrón s/nº contiguo al Padrón 8018.

h. Los Padrones 59751, 59752, 59753 frentistas a Camino de los Horneros, 59750, 59749, 59748, 55529, 55055, 55054, 55056, 55551, 59749, 59747 frentistas a caminos vecinales.

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 ocasión de futuras revisiones del Plan o definidas en los Planes Parciales.

En las áreas de suelo suburbano se pueden desarrollar actividades vinculadas al área urbana; a modo de ejemplo: actividades agrícolas, turísticas y de esparcimiento. Exclúyanse para estas áreas, los usos de vivienda con densidad mayor a una unidad cada 2500 metros cuadrados, así como cualquier tipo de instalación nociva para el medio ambiente y el paisaje.

No podrán realizarse viviendas colectivas o conjuntos de viviendas en estas áreas. 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.

### 8.3 Suelo Rural

El suelo rural abarca aquellos espacios destinados a fines agropecuarios, forestales y aquellos que aunque no estén destinados a la producción, son soporte de la biodiversidad o del paisaje.

Estos espacios quedarán excluidos de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial o industrial, de logística o servicios, a excepción de aquellos que puedan ampararse al Art. 39 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial.

Queda delimitado por el perímetro de actuación territorial que se define en el Artículo 3, excluyendo las áreas definidas como Suelo Urbano en el Artículo 8.1 y como Suelo Suburbano en el Artículo 8.2 del presente Decreto Departamental.

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

#### 8.3.1 Rural Productivo

El Suelo Rural Productivo está integrado por los espacios territoriales destinados a fines agropecuarios, forestales que se encuentren en producción y en los cuales se pretenda mantener y consolidar estos usos.

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

#### 8.3.2 Rural de Valor Patrimonial Natural

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

Todo suelo de categoría rural queda excluido de cualquier proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial o industrial, de logística o servicios comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos. Se exceptúa la faja adyacente a ambos lados de la Ruta 101, en un ancho de 150 metros, así como la zona ubicada en la faja de 150 metros al norte de la Ruta Interbalnearia, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 10.2.4 del presente Decreto Departamental.

### **Artículo 9: Áreas potencialmente transformables.**

Dentro de cada uno de los regímenes de suelo establecidos en el presente Decreto Departamental, se podrá delimitar a su vez, áreas potencialmente transformables.

Para su transformación, se requerirán los Instrumentos correspondientes de Ordenación y Gestión definidos en el capítulo V del presente Decreto. Estas áreas se encuentran graficadas en el Plano N° 04 - "Áreas Potencialmente Transformables" y corresponden a las delimitadas en el Artículo 10.2.2 como Zonas de Ordenamiento Concertado, excepto las ZOC Zonas de Ordenamiento Concertado incluidas en suelo urbano consolidado.

También quedan definidas como zonas con atributo potencialmente transformable las siguientes zonas:

-zona limitada por: Av. de las Américas desde Av. Racine hasta la Ruta Interbalnearia, Ruta Interbalnearia desde Av. de las Américas hasta Av. Calcagno, Av. Calcagno desde Ruta Interbalnearia hasta calle de las Areneras, calle de las Areneras desde Av. Calcagno hasta calle Sirio, calle Sirio desde calle de las Areneras hasta calle Yacaré, límite sur del Padrón 45077, límite sur del Padrón 44868.

- zona delimitada por Av. Giannattasio desde Av. Calcagno hasta la calle Venusa, la calle Venusa desde la Av. Giannattasio hasta el límite norte de los Padrones 16515 y 16161, el límite norte de los Padrones 16515 y 16161 desde la calle Venusa hasta Av. Calcagno, Av. Calcagno desde el límite norte de los Padrones 16515 y 16161 hasta Av. Giannattasio. Quedan incluidos en esta zona los Padrones 16560, 16550, 40919 y 16548.

- zona delimitada por Av. Cruz del Sur desde el límite sur del Padrón 45133 hasta la calle Solís, la calle Solís desde la calle Cruz del Sur hasta la calle oficial N° 2; la calle oficial N° 2 desde la calle Solís hasta la Calle Horacio Quiroga; la Calle Horacio Quiroga desde la Calle oficial N° 2 hasta la Calle Elías Regules; la Calle Elías Regules desde la Calle Horacio Quiroga hasta la Calle José Pedro Varela; la Calle José Pedro Varela desde la Calle Elías Regules hasta la Calle Los Ceibos; la Calle Los Ceibos desde José Pedro Varela hasta la Calle Carlos Reyles; la Calle Carlos Reyles desde los Ceibos hasta la Calle Dr. Elías Regules; la calle Dr. Elías Regules desde Carlos Reyles hasta el límite sur del Padrón 1358; el límite oeste de los Padrones 1358 y 1357; el límite sur del Padrón 912 desde el límite oeste del Padrón 1356 hasta el límite este del Padrón 40793; el límite este de los Padrones



Nº 40793, 40792, 40791; el límite sur de los Padrones Nº 40791 y 40786, la Avenida Aerosur desde el límite sur del Padrón 40786 hasta el límite sur de los Padrones 1450, 1449, 1446, 1447, 1448, 44109, 1461, 1418, el límite oeste de los Padrones 1418, 1417, 1416, el límite sur del Padrón 1413, el límite oeste de los Padrones 45134, 45133, el límite sur del Padrón 45133.

- la zona delimitada por la Calle Buenos Aires desde el límite sur del Padrón Nº 8104 hasta la Calle Manuel Lavalleja; la calle Manuel Lavalleja desde la calle Buenos Aires hasta el límite de los Padrones Nº 40726 y 37342; el límite norte de los Padrones Nº 8013, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8020, 8022, 8023, 8025, 8026, 8027, 8028 y 8029 el límite oeste de los Padrones Nº 42583, 42582, 42581 y 42580; el límite norte de los Padrones 42580, 42587 y 41992; la Calle Julia de Almenara desde el límite norte del Padrón Nº 41992 hasta la Calle el Bosque; el límite este de los Padrones Nº 8043, 8053, 8049 y 8058; el límite sur de los Padrones Nº 8058, 8057, 8056, 8055, 8188, 8186, 8185, 8184, 8183, 8182, 8181, 8180, 8179, 8201, 8135, 8134, 8132, espacio libre s/Nº, 8097, 8099, 8100, 8101, 8102 y 8104.

Asimismo son áreas potencialmente transformables las zonas definidas como rurales transformables en suburbanas, condicionado a usos múltiples no residenciales definida en el Artículo 10.2.4 del presente Decreto Departamental.

## **Artículo 10: Zonificación. (Definición)**

Es la actividad ordenadora del territorio, que clasifica en zonas a los diferentes tipos de suelos; así como también a los espacios territoriales específicos que deben articularse dentro de las directrices estratégicas del Costaplan graficadas en el Plano Nº 05 - "Zonificación":

### **10.1 Zonas Reglamentadas**

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

La Zona Reglamentada queda delimitada al Sur por la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta desde la Avenida Bruno Mauricio de Zabala hasta la Avenida Carlos Racine.

La Zona Reglamentada queda delimitada al Oeste por la Avenida Carlos Racine desde la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta la calle Wilson Ferreira Aldunate.

La Zona Reglamentada queda delimitada al Norte por la línea quebrada definida por la calle Wilson Ferreira Aldunate desde la Avenida Racine hasta la Avenida de las Américas; la Ruta 101 desde la Avenida de las Américas hasta la Ruta Interbalnearia y la Ruta Interbalnearia desde la Ruta 101 hasta la calle Sepe; la calle Sepe desde la Ruta Interbalnearia hasta la Avenida Atahualpa.

La Zona Reglamentada queda delimitada al Este por la Avenida Atahualpa desde la calle Sepe hasta la Ruta Interbalnearia; la Avenida Bruno Mauricio de Zabala desde la Ruta Interbalnearia hasta la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta.

Quedan excluidas de esta delimitación las Zonas de Ordenamiento Diferido (ZOD) Montes de Solymar, Pinar Sur y Pinar Norte, delimitadas en el Artículo 10.2.1. Incisos a), b) y c) respectivamente del presente Decreto Departamental; y las Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC) Shangrilá, San José de Carrasco, Lagomar 1, Lagomar 2, Centro Cívico Espacio Lagomar, Complejo Deportivo, Montes de Solymar 1, Montes de Solymar 2, Pinares, Borde de Lagos Paso Carrasco, Borde de Lagos Parque de Miramar, Borde de Lagos Santa Ana - Jardines de Carrasco, Borde de Lago Jardín Lagomar delimitadas en el Artículo 10.2.2. incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l) y m) respectivamente del presente Decreto.

#### **10.1.1 Zona Reglamentada Híper Regulada**

El presente Decreto señala como Zona Reglamentada Híper Regulada, la comprendida en el área de influencia del Aeropuerto Internacional de Carrasco, entre la ruta 101 y la ruta Interbalnearia también conocida como Empalme. Dentro de esta área se considerarán las regulaciones específicas referidas a evitar o

mitigar los efectos negativos del Aeropuerto Internacional de Carrasco y tendientes a evitar la localización de población.

La Zona Reglamentada Híper Regulada queda delimitada al Sur por la línea quebrada definida por la calle Juan Santamaría desde la calle Fernando Otorgués hasta el límite oeste del Padrón 35185; el límite oeste del Padrón 35185; el límite norte y oeste del Padrón 41090 y por la Ruta Interbalnearia desde el límite oeste del Padrón 41090 hasta la Ruta 101.

La Zona Reglamentada Híper Regulada queda delimitada al Oeste por la Ruta 101 desde la Ruta Interbalnearia hasta la calle Miguel Hidalgo.

La Zona Reglamentada Híper Regulada queda delimitada al Norte por la línea quebrada definida por la calle Miguel Hidalgo desde la Ruta 101 hasta la calle Ipiranga; la calle Ipiranga desde la calle Miguel Hidalgo hasta la calle Doctor Luis Morquio y por la calle Doctor Luis Morquio desde la calle Ipiranga hasta la calle Fernando Otorgués.

La Zona Reglamentada Híper Regulada queda delimitada al Este por la calle Fernando Otorgués desde la calle Doctor Luis Morquio hasta la calle Juan Santamaría.

Se estudiarán caso a caso los permisos de construcción y fraccionamientos que se presenten, hasta tanto se apruebe el Plan Parcial correspondiente.

#### 10.1.2 Zona Reglamentada de Protección Patrimonial Pinar Sur

Se declara de interés de la Micro Región de la Costa, la conservación paisajística de El Pinar.

Por lo tanto, se conservará la morfología urbana, el fraccionamiento histórico, los espacios verdes y arbolados - públicos y privados - ubicados dentro del polígono delimitado:

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

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

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

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

#### 10.2 Zonas Especiales:

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

- Zonas de Ordenamiento Diferido (ZOD)
- Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC)
- Zonas de Desarrollo Proyectado por el Gobierno Departamental (ZDP)
- Zona Rural potencialmente transformable en Zona Suburbana de Usos Múltiples (ZUM)
- Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA)
- Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA)
- Zonas Plan Parcial

##### 10.2.1 Zonas de Ordenamiento Diferido (ZOD)

Son aquellos espacios territoriales que se definen como estratégicos para la actuación futura del Plan.

El Costaplan define como Zonas de Ordenamiento Diferido, las porciones de zonas suburbanas actuales no consolidadas, que no cuentan con servicios de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

En todos los casos las Zonas de Ordenamiento Diferido (ZOD), pasarán a ser Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC), mediante la definición correspondiente, otorgada por la Comisión de Seguimiento con informe de la Dirección del Plan. Este pasaje de ZOD a ZOC deberá evaluarse preferentemente en las instancias de revisión del plan previstas por esta norma, o cuando la Comisión de Seguimiento lo considere oportuno, según lo previsto por el Capítulo VII del presente Decreto Departamental.

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

- a. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Montes de Solymar
- b. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Pinar Sur
- c. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Pinar Norte
- d. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Ruta Interbalnearia
- e. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Colinas
- f. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Autódromo
- g. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Arroyo Pando Norte
- a. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Montes de Solymar:

La zona queda delimitada al Sur por el límite sur del Padrón 43970, el límite este del Padrón 40827 desde el límite sur del Padrón 43970 hasta la calle Monteadores, la calle Monteadores desde el límite oeste del Padrón 42490 hasta el límite oeste del Padrón 40823.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Montes de Solymar queda delimitada al Oeste por el límite oeste de los Padrones 40823 y 41600.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Montes de Solymar queda delimitada al Norte por la Ruta Interbalnearia desde el límite oeste del Padrón 41600 hasta el eje de la Avenida Santa Elena.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Montes de Solymar queda delimitada al Este por la Avenida Santa Elena desde el eje de la Ruta Interbalnearia hasta el límite sur del Padrón 43970.

b. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Pinar Sur:

La zona queda definida por los Padrones 18052 y 41168.

c. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Pinar Norte:

La zona queda delimitada al Sur por la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la Avenida Panamá hasta el límite oeste del Padrón M/A37437.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Pinar Norte queda delimitada al Oeste por la línea quebrada definida por el límite oeste del Padrón M/A37437; el límite sur de los Padrones M/A 39839; el eje de la Avenida Brigadier General Fructuoso Rivera desde el límite sur del Padrón M/A 39839 hasta el eje de la calle 18 de Julio; la calle 18 de Julio desde el eje de la Avenida Brigadier General Fructuoso Rivera hasta el eje de la ex Avenida Ibicuy; la ex Avenida Ibicuy desde el eje de la calle 18 de Julio hasta el eje de la Ruta Interbalnearia.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Pinar Norte queda delimitada al Norte por la Ruta Interbalnearia desde el eje de la ex Avenida Ibicuy hasta el eje de la Avenida Panamá.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Pinar Norte queda delimitada al Este por la Avenida Panamá desde el eje de la Ruta Interbalnearia hasta el eje de la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio.

d. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Ruta Interbalnearia:

La zona queda delimitada al Sur por la Ruta Interbalnearia desde el límite este del Padrón 42611 hasta el límite oeste del Padrón 41090.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Ruta Interbalnearia queda delimitada al Oeste por el límite oeste del Padrón 41090.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Ruta Interbalnearia queda delimitada al Norte por la línea quebrada limitada por el límite norte del Padrón 41090; por la calle Juan Santamaría desde el límite oeste del Padrón 35185 hasta la calle Fernando Otorgués; el límite oeste del Padrón 44844 y el límite sur de los Padrones rurales 38316 y 38307.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Ruta Interbalnearia queda delimitada al Este por la calle Gonzalo "Gonchi" Rodríguez desde el límite sur del Padrón rural 38307 hasta el eje de la Ruta Interbalnearia.

e- Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Colinas:

La zona queda definida por el Padrón 43178.

f. Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Autódromo:

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Autódromo queda delimitada al Sur por la calle Colonia desde el límite este del Padrón rural 36955 hasta el límite oeste del Padrón rural 38330.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Autódromo queda delimitada al Oeste por la línea quebrada definida por el límite oeste del Padrón rural 38330 desde la calle Colonia hasta el límite sur del Padrón 39495 y por el límite norte de los Padrones con frente a la calle Indianápolis desde el límite sur del Padrón 39495 hasta la calle Convención.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Autódromo queda delimitada al Norte por el límite norte de los Padrones rurales 27484, 38330 y 36955.

La Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Autódromo queda delimitada al Este por el límite este del Padrón rural 36955 en toda su extensión.

g- Zona de Ordenamiento Diferido ZOD Arroyo Pando Norte:

La zona queda delimitada al Sur por la línea quebrada definida por la calle Sepe desde la Avenida Atahualpa hasta el eje de la Ruta Interbalnearia; la Ruta Interbalnearia desde el eje de la calle Sepe hasta el eje de la calle Daytona.

La zona de Ordenamiento Diferido ZOD Arroyo Pando Norte queda delimitada al Oeste por la línea quebrada definida por la calle Daytona desde el eje de la Ruta Interbalnearia hasta el eje de la calle Colonia, la calle Colonia desde el eje de la calle Daytona hasta el límite oeste del Padrón rural 27493, el límite oeste del Padrón rural 27493 y el límite sur y oeste del Padrón 27514.

La zona de Ordenamiento Diferido ZOD Arroyo Pando Norte queda delimitada al Norte por el límite norte de los Padrones rurales 27514, 34412 y 27500.

La zona de Ordenamiento Diferido ZOD Arroyo Pando Norte queda delimitada al Este por el arroyo Pando desde el límite norte del Padrón 27500 hasta el eje de la calle Sepe.

#### 10.2.2 Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC)

Son los espacios territoriales, que en suelos consolidados o no; evidencian oportunidades urbanísticas o requieren de la protección patrimonial o ambiental correspondiente.

Tanto la iniciativa pública como privada tendrán que proponer su Programa de Actuación Integrada o Perímetros de Actuación según corresponda de acuerdo a las previsiones del presente Decreto Departamental. Deberán ser presentados con el máximo grado de detalle para su consideración. Dichas propuestas serán analizadas por la Intendencia de Canelones, quien a través de una fase de concertación con los proponentes, podrá formular una propuesta definitiva. Para el desarrollo de un sector o parte de la Zona, se deberá contar con un Proyecto de Detalle según lo previsto en el Art. 15 del presente Decreto.

Las Zonas de Ordenamiento Territorial Concertado, serán desarrolladas a través de cualquiera de los instrumentos de gestión definidos en el Artículo 16 del presente Decreto.

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

- a. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Shangrilá
- b. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC San José de Carrasco
- c. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Lagomar 1
- d. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Lagomar 2
- e. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Centro Cívico Espacio Lagomar
- f. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Complejo Deportivo
- g. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Montes de Solymar 1
- h. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Montes de Solymar 2
- i. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Pinares
- j. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Paso Carrasco
- k. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Parque de Miramar

I. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Santa Ana - Jardines de Carrasco

m. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lago Jardín Lagomar

Para sectores vacantes insertos dentro de zonas desarrolladas o con permisos de fraccionamiento aprobados.- en particular las zonas de Ordenamiento Concertado: ZOC Complejo Deportivo, ZOC Montes de Solymar 1, ZOC Montes de Solymar 2, ZOC Pinares- deberá considerarse con especial atención las características de las zonas reglamentadas inmediatas, teniendo en cuenta el tamaño de lotes y la normativa edilicia existente y asegurando en cualquier caso la continuidad vial.

a. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC 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.

b. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC San José de Carrasco:

La zona queda delimitada al Sur por la calle Vinicius de Moraes desde el eje de la calle George Gershwin hasta el eje de la Avenida Aerosur, la calle Solís; desde el eje de la Avenida Aerosur hasta el eje de la calle Cruz del Sur, al Oeste por la calle Cruz del Sur, desde el eje de la calle Solís hasta el eje de la Ruta 101; al Norte por la Ruta 101 desde el eje de la calle Cruz del Sur hasta el eje de la Ruta Interbalnearia; la Ruta Interbalnearia desde el eje de la Ruta 101 hasta el eje de la calle George Gershwin y al Este por la calle George Gershwin desde el eje de la Ruta Interbalnearia hasta el eje de la calle Vinicius de Moraes.

c. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Lagomar 1:

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Lagomar queda delimitada al Sur por la línea quebrada determinada por el límite sur del Padrón 44110, el límite este y sur del Padrón 41996, el límite sur del Padrón 40762, el límite sur y oeste del Padrón 40761, el límite oeste del Padrón 40763, las calles Manuel Lavalleya y Buenos Aires hacia el norte hasta su encuentro con la calle Horacio Quiroga; la calle Horacio Quiroga desde su inicio en la calle Buenos Aires hasta su encuentro con la calle Los Ceibos, que delimita el lado oeste del Padrón 1213, la calle Los Ceibos desde su inicio en la calle Horacio Quiroga hasta su encuentro con la calle José Pedro Varela y la calle José Pedro Varela en toda su extensión.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Lagomar queda delimitada al Oeste por la calle Elías Regules, desde su encuentro al sur con la calle José Pedro Varela, hasta su encuentro al norte con la calle Horacio Quiroga; línea quebrada al este por la calle Horacio Quiroga desde su esquina con la calle Elías Regules hasta la esquina con la calle George Gershwin; la calle George Gershwin, desde la esquina de la calle Horacio Quiroga hasta su encuentro con la Ruta Interbalnearia.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Lagomar se encuentra delimitada al Norte por la Ruta Interbalnearia desde la calle George Gershwin hasta la calle Julia de Almenara.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Lagomar se encuentra delimitada al Este por la calle Julia de Almenara hacia el Sur desde el eje de la Ruta Interbalnearia hasta el límite sur del Padrón 44110.

d. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Lagomar 2:

La zona queda delimitada por los Padrones 44890, 44891 y 44892 (antes Padrón 26349)

e. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Centro Cívico Espacio Lagomar:

La zona queda delimitada al sur por el límite Sur de los padrones con frente a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde la calle Islas Canarias hasta el eje de la Avenida Becú, por el límite sur de los Padrones 9523, 9596 y 43950, el límite sur de los padrones con frente a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la Avenida Becú hasta el eje de la calle Río de Janeiro, el límite sur del Padrón 25888, el límite sur de los padrones con frente a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la calle Río de Janeiro hasta el eje de la calle Buenos

Aires, el límite sur del Padrón 141, el límite sur de los padrones con frente a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la calle José Enrique Rodó hasta el eje de la calle Dámaso Antonio Larrañaga, el límite este de los padrones con frente a la calle Dámaso Antonio Larrañaga desde el eje de la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio hasta el límite sur del Padrón 1223, el límite sur de los padrones con frente a la calle Bernardo O'Higgins (ex Fructuoso Rivera) desde la calle Dámaso A. Larrañaga hasta el eje de la calle General Las Heras, el límite sur de los Padrones 42, 38, 37 y 36, La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Centro Cívico Espacio Lagomar, queda delimitada al Oeste por el límite oeste de los Padrones 36 y 893 unidos por una línea imaginaria que cruza Avenida Luis Giannattasio.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Centro Cívico Espacio Lagomar queda delimitada al Norte por el límite norte de los padrones con frente a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la calle Aparicio Saravia hasta el eje de la Avenida Aerosur, los Padrones 1345 y 1346, el límite norte de todos los padrones con frente a la calle Viejo Pancho, el límite oeste del Padrón 1212 que tiene su frente a la calle Elías Regules; la calle Carlos Reyles desde el eje de la calle Elías Regules hasta su encuentro con la calle Los Ceibos; la calle Los Ceibos en toda su extensión; la calle Horacio Quiroga desde el eje de la ex calle Los Ceibos hasta el eje de la calle Buenos Aires; la calle Buenos Aires desde el eje de la calle Horacio Quiroga hasta el eje de la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio; el límite norte de los padrones con frente a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la calle Buenos Aires hasta el eje de la Avenida Becú; el límite norte de los Padrones 10023, 10841 y 10043; el límite norte de los padrones con frente a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la Avenida Becú hasta el límite este del Padrón 13731.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Centro Cívico Espacio Lagomar queda delimitada al Este por los Padrones 13731 y 13633 unidos por una línea imaginaria que cruza Avenida Luis Giannattasio.

f. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Complejo Deportivo:

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Complejo Deportivo queda delimitada al Sur por el límite sur de los padrones con frente a la calle De Los Picaflores, desde la calle De Los Ruiseñores hasta la calle La Diligencia; los padrones con frente a la calle la Diligencia, desde la calle de los Picaflores hasta la calle De los Cardenales; los padrones con ambos frentes a la calle De Los Cardenales, entre la calle de Los Horneros y La Diligencia.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Complejo Deportivo queda delimitada al Oeste por el límite oeste de los padrones con frente a la calle De los Cardenales desde la calle La Diligencia hasta el eje de la calle De las Garzas (límite oeste del Padrón 38022); línea quebrada hacia el este por el eje de la calle De las Garzas desde la calle De los Cardenales hasta la calle De los Zorzales; el límite oeste de los padrones con frente a la calle De los Zorzales desde la calle De las Garzas hasta la calle Monteadores.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Complejo Deportivo queda delimitada al Norte por el eje de la calle Monteadores desde la calle De los Zorzales hasta la calle De los Ruiseñores.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Complejo Deportivo queda delimitada al Este por el límite este de los padrones que tienen su frente a la calle De Los Ruiseñores desde la calle Monteadores hasta el límite sur del Padrón esquinero 44062 y del Padrón 38133.

g. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Montes de Solymar 1

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Montes de Solymar 1 queda delimitada por el Padrón M/A 42496 limitado al Sur por la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el eje de la calle De las Urracas hasta el eje de la calle Gobernador Francisco Xavier de Elío, al Oeste por la calle Gobernador Francisco Xavier de Elío desde la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio hasta la ex calle República del Perú y por la ex calle República del Perú desde el eje de la calle Gobernador Francisco Xavier de Elío hasta el eje de la calle Monteadores, al Norte por la calle Monteadores desde la ex calle República del Perú hasta la calle De las

Urracas y al Este por la calle De las Urracas desde el eje de la calle Monteadores hasta el eje de la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio.

h. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Montes de Solymar 2

La zona queda definida por los Padrones 42490, 41331, 45176, 45177, 45178, 45179, 45180, 45181, 45182, 45183, 45184, 45185 y 45186.

i. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Pinares

La zona queda definida por los Padrones 43739 y 43740.

Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos

Las Zonas de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos corresponden a predios ocupados total o parcialmente por lagos dentro de suelo urbano y padrones que comparten un frente con un predio ocupado por un lago.

En las Zonas de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos, se busca concertar acuerdos en forma conjunta con los actores privados para definir planes de manejo y gestión de los lagos.

j. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Paso Carrasco

La zona queda delimitada al Sur por la calle Don Quijote de la Mancha desde el eje de la Avenida a la Playa hasta el eje de la calle La Galatea, la calle La Galatea desde el eje de la calle Don Quijote de la Mancha hasta el eje de la calle Joaquín Secco IIIa y la calle Joaquín Secco IIIa desde el eje de la calle La Galatea hasta el eje de la calle Santa Sofía.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Paso Carrasco queda delimitada al Oeste por la línea quebrada definida por la calle Santa Sofía desde el eje de la calle Joaquín Secco IIIa hasta el eje de la calle Miguel de Cervantes Saavedra, la calle Miguel de Cervantes Saavedra desde el eje de la calle Santa Sofía hasta el eje de la Avenida del Lago y la Avenida del Lago desde el eje de calle Miguel de Cervantes Saavedra hasta el eje de la calle San José.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Paso Carrasco queda delimitada al Norte por la línea quebrada definida por la calle San José desde el eje de la Avenida del Lago hasta el eje de la calle Cartero J. González, el límite norte de los Padrones 40159 y 45210, el límite oeste de los Padrones 45211, 45059 y 45212, el límite norte del Padrón 45212, el límite oeste del Padrón 2330, la calle San Cono desde el límite oeste del Padrón 2330 hasta la calle Sol, el límite norte y oeste del Padrón 39570, la calle María Stagnero de Munar desde el eje de la calle Wilson Ferreira Aldunate hasta la calle General Garibaldi, la calle General Garibaldi desde el eje de la calle María Stagnero de Munar hasta el eje de la calle José Alonso y Trelles y la calle José Alonso y Trelles desde el eje de la calle General Garibaldi hasta el eje de la Avenida a la Playa.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Paso Carrasco queda delimitada al Este por la Avenida a la playa desde el eje de la calle José Alonso y Trelles hasta el eje de la calle Don Quijote de la Mancha.

k. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Parque Miramar

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Parque Miramar queda delimitada al Sur por la línea quebrada definida por el límite sur de los Padrones 3237 y 43897; el límite este y sur del Padrón 2698; los padrones linderos al Padrón 2698; el límite sur del Padrón 27565; el límite este y sur del Padrón 2696; el límite sur del Padrón 44498; el límite sur y oeste del Padrón 44497; el límite sur de los Padrones 45547, 45548 y 3785; el límite este de los Padrones 3782 y 40306; los padrones con frente a la Avenida de las Américas desde el límite norte del Padrón 43741 hasta el límite sur del Padrón 6843; el límite sur de los Padrones 6848, 2674 y 6865; el límite este y sur del Padrón 42696 y el límite sur de los Padrones 42695 y 39818.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Parque Miramar queda delimitada al Oeste por el límite oeste de los Padrones 39818, 2674, 42457 y 42456.

La zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Parque Miramar queda delimitada al Norte por la línea quebrada limitada por la calle José Martí desde el eje de la calle Almafuerce hasta el límite este del Padrón 34698; el límite norte del Padrón 2678; los padrones al este de la Avenida de las Américas desde el límite norte del Padrón 2678 hasta el eje de la calle Pablo Neruda; los padrones

al sur de la calle Pablo Neruda en toda su extensión; el límite norte del Padrón 40024; el límite oeste y norte del Padrón 3650 y el límite norte del Padrón 3735.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Parque Miramar queda delimitada al Este por los padrones con frente a Avenida a la Playa desde el límite norte del Padrón 3735 hasta el límite sur del Padrón 3237.

I. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Santa Ana - Jardines de Carrasco

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Santa Ana - Jardines de Carrasco queda delimitada al Sur por la línea quebrada definida por el límite sur de los Padrones 16510 y 16516, el límite este de los Padrones 16542, 16543, 16544, 16545, 16546, 16547, 16549, 16562, 16551, 16552, 16553, 16554, 43978, 43979, 16556, 16557, 16558, 16559 y 16561, el límite sur de los padrones con frente a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el límite este del Padrón 16561 hasta el límite oeste del Padrón 20032, el límite sur del Padrón 25320, el límite oeste de los padrones con frente a la calle Pejerreyes desde el límite sur del Padrón 25320 hasta el eje de la calle Presidente Kennedy, la calle Presidente Kennedy desde el eje de la calle Pejerreyes hasta el eje de la calle Crisantemo, la calle Crisantemo desde el eje de la calle Presidente Kennedy hasta el eje de la calle Dalia, la calle Dalia desde el eje de la calle Crisantemo hasta el eje de la Avenida Carlos Racine.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Santa Ana - Jardines de Carrasco queda delimitada al Oeste por la Avenida Carlos Racine desde el eje de la calle Dalia hasta el eje de la Avenida de las Américas.

La zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Santa Ana - Jardines de Carrasco queda delimitada al Norte por la Avenida de las Américas desde el eje de la Avenida Racine hasta el límite norte del Padrón 45398, el límite norte de los Padrones 45398 y 41454, la calle Sirio desde el límite norte del Padrón 41454 hasta el eje de la calle De las Arenas y la calle De las Arenas desde el eje de la calle Sirio hasta el eje de la Avenida Calcagno.

La zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lagos Santa Ana - Jardines de Carrasco queda delimitada al Este por la calle Avenida Calcagno desde el eje de la calle De las Arenas hasta el límite sur del Padrón 16510.

m. Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lago Jardín Lagomar

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lago Jardín Lagomar queda delimitada al Sur por el límite sur de los Padrones 8071, 9937, 8080, 8089; el límite sur de los padrones con frente a la calle Rodney Arismendi y el límite sur de los Padrones 36493 y 8116.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lago Jardín Lagomar queda delimitada al Oeste por la calle Buenos Aires desde el límite sur del Padrón 8116 hasta el límite norte del Padrón 8105.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lago Jardín Lagomar queda delimitada al Norte por el límite norte de los Padrones 8105 y 9937 y el límite norte de los padrones con frente a la calle Manuel Flores Mora en toda su extensión.

La Zona de Ordenamiento Concertado ZOC Borde de Lago Jardín Lagomar queda delimitada al Este por el límite este del Padrón 9937 y el límite este de los padrones con frente a la calle Julia de Almenara desde el límite norte del Padrón 8064 hasta el límite sur del Padrón 8071.

En los padrones que se encuentren geográficamente incluidos en más de una zona de ordenamiento concertado, la reglamentación urbanística aplicable, será la que corresponda a las respectivas zonas definidas sobre el Padrón, según la delimitación que el Plan a través de este Decreto, efectúa.

10.2.3 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 Proyectoado Colinas de Solymar queda delimitada al Sur por el eje de la Ruta Interbalnearia desde el límite este del Padrón 9900 hasta el límite oeste del Padrón 33461.

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

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

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

b. Zona de Desarrollo Proyectoado Autódromo:

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

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

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

La Zona de Desarrollo Proyectoado Autódromo queda delimitada al Este por el límite oeste de los Padrones rurales 27514 y 27493; la calle Colonia desde el límite oeste del Padrón rural 27493 hasta el eje de la calle Daytona y la calle Daytona desde el eje de la calle Colonia hasta el eje de la Ruta Interbalnearia.

10.2.4 Zona Rural potencialmente transformable en Zona Suburbana de Usos Múltiples (ZUM)

Son los espacios territoriales en Zona Rural que podrán ser transformados en Zona Suburbana de usos Múltiples, siempre que estos no sean residenciales, ni incompatibles con las actividades que se desarrollan en las zonas vecinas.

Podrán coexistir en dichas Zonas desarrollos diversos como: industrias, emprendimientos agrícolas, incubadoras de empresas, campos deportivos, instituciones públicas, clubes y otras actividades similares.

Se deberá inscribir el plano de fraccionamiento, con la condición de uso establecida.

Se deberá cuidar el diseño del paisaje, procurando la integración de los emprendimientos con las zonas naturales o de cultivos agrícolas.

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

a. Zona de Usos Múltiples en suelo Rural Ruta 101 - (ZUM Ruta 101)

Es la faja de tierra adyacente a ambos lados de la Ruta 101, en un ancho de 150 metros medidos desde el límite del predio; desde el empalme con la Ruta 102 hasta el Camino Eduardo Pérez.

Esta zona podrá ser transformada en zona suburbana, condicionada a los usos descriptos anteriormente. Se considera parte de esta Zona de Usos múltiples a los

Padrones 54975, 21533, 52147, 53372 y 54289 sobre Ruta 101 en Colonia Nicolich condicionada a la instalación de la Zona Franca “Parque de las Ciencias” (Res. 08/04335) en aquella área que supere la faja de 150 metros desde el límite de los predios sobre la ruta.

La Intendencia queda facultada para ampliar el ancho de la faja de 150 mts en aquellos casos puntuales que con fundamento suficiente en el interés productivo de la actividad prevista y no afectación a la producción rural se entienda viable desarrollar un Programa de Actuación Integrada.

b. Zona de Usos Múltiples en suelo Rural Ruta Interbalnearia - (ZUM Ruta Interbalnearia)

Es la faja de tierra categorizada como Zona Rural, en un ancho de 150 metros al norte de la Ruta Interbalnearia, desde el empalme con la Ruta 101 hasta la intersección con la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio, la que podrá ser transformada en zona suburbana condicionada a los usos descriptos anteriormente.

La Intendencia queda facultada para ampliar el ancho de la faja de 150 mts en aquellos casos puntuales que con fundamento suficiente en el interés productivo de la actividad prevista y no afectación a la producción rural se entienda viable desarrollar un Programa de Actuación Integrada.

10.2.5 Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA):

Son las áreas definidas para proteger el patrimonio natural.

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

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

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

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

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

b. Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados Arroyo Pando: La zona queda definida al menos por los Padrones rurales 27505, 29390, 13860 y 27903, cuyo límite será definido en el plan sectorial.

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.

Dentro de esta zona, se suspenden los permisos de construcción y fraccionamientos hasta tanto se apruebe el Plan sectorial correspondiente. Las propuestas recibidas se estudiarán caso a caso, según los lineamientos del presente decreto.

10.2.6 Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA):

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

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

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

La instalación y aprobación en estas zonas, de cualquier tipo de actividad humana; se efectuará a través de un Plan Parcial, que asegure la sustentabilidad de la propuesta. Se suspenden los permisos de construcción y fraccionamientos hasta tanto se apruebe el Plan parcial correspondiente. Las propuestas que se presenten se estudiarán caso a caso según los lineamientos del presente decreto. Se definen las siguientes zonas dentro del Perímetro de Actuación del Plan que integran el sistema de Áreas Verdes (espacios libres de uso público)

a. Zona de Recuperación Ambiental ZRA Arroyo Carrasco:

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

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

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

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

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

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

#### 10.2.7 Zonas Plan Parcial:

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

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

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

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

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

Se definen como Zonas de Planes Parciales:

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

Hasta tanto se apruebe el Plan Parcial, quedan suspendidos los permisos de construcción en los bordes de lagos para vivienda colectiva y las habilitaciones comerciales e industriales para establecimientos superiores a rango 1, que serán tratados caso a caso, de acuerdo a los lineamientos del presente Decreto y autorizados por la Dirección General de Planificación Territorial y

Acondicionamiento Urbano.-

Zona Plan Parcial Colonia Nicolich y Aeroparque – El área de la Jurisdicción del Municipio de Colonia Nicolich.

En esta zona se suspenden los permisos fraccionamientos y permisos de construcción de predios mayores a 2500 m<sup>2</sup> hasta tanto se apruebe el Plan Parcial correspondiente y los permisos de construcción en la ZHR. Las propuestas recibidas se estudiarán caso a caso, según los lineamientos del presente decreto.

Zona Plan Parcial Camino de los Horneros El área de los terrenos con acceso directo a Camino de los Horneros en una faja de 1600 metros con eje en el mismo Camino se denomina Zona de Paisaje Rural de Uso Turístico.

El objetivo del Plan Parcial es definir la capacidad de albergar emprendimientos no rurales y su compatibilidad con otros usos, de acuerdo a las características del paisaje y su conservación, procurando mantener el entorno rural de soporte.

En esta zona se suspenden los permisos de fraccionamiento e implantación de usos no rurales hasta tanto se apruebe el Plan Parcial correspondiente. Las propuestas recibidas se estudiarán caso a caso, según los lineamientos del presente decreto y de lo establecido en las Leyes 18308 y 18367 en relación a la accesibilidad pública.

## **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 arenosos, 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 éstas 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.

## **CAPITULO 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: Son instrumentos de Ordenación del territorio, los siguientes:**

- 1) Planes Parciales de Ordenación
- 2) Programa de Actuación Integrada
- 3) Planes Sectoriales
- 4) Áreas de Renovación Urbana
- 5) Proyectos de Detalle.

#### **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

#### **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. Los interesados podrán efectuar expresiones de interés y participar de las correspondientes licitaciones públicas.

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

##### 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 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.

En todo caso siempre que fuera de su interés y en cumplimiento de las directrices del presente Decreto Departamental, la Intendencia de Canelones efectuará un llamado público a todos aquellos interesados en elaborar un Programa de Actuación Integrada para aquellos ámbitos territoriales que lo requieran, a criterio del Gobierno Departamental.

Cuando la propuesta provenga de la totalidad de los propietarios que integren el ámbito del Programa de Actuación Integrada, no será necesaria la licitación para la ejecución y redacción del programa.

A efectos de la ejecución del programa, en estos casos de propuesta unánime de propietarios, deberá suscribirse un contrato plan, previo a la aprobación del Programa de Actuación Integrada.

#### 17.2.2 Selección de ofertas

Sin perjuicio de la valoración de las propuestas desde el punto de vista urbanístico, se considerará especialmente aquellas ofertas que:

- Susciten mayor apoyo entre los propietarios afectados.
- Aporten el mayor porcentaje de suelo destinado a construir viviendas de interés social y/o su construcción.
- Oferta turística de excelencia.

17.2.3 Adjudicación. Redacción del Programa. Cuando correspondiere, una vez seleccionada la oferta más conveniente para el interés general, el adjudicatario redactará el Programa de Actuación Integrada de acuerdo con las directivas de la Intendencia de Canelones y con la propuesta presentada, que podrá llevarse a cabo a través de un Contrato-Plan u otro instrumento de gestión.

17.2.4 Incumplimiento de las obligaciones. El incumplimiento por los adjudicatarios de las obligaciones en la ejecución de los Programas de Actuación Integrada dará lugar a su caducidad con relación a la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

#### 17.2.5 Licitación para la ejecución de Programas de Actuación Integrada.

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

- A) Cesión gratuita a la Intendencia de Canelones de los terrenos destinados a espacios y equipamientos públicos.
- B) Construcción a su costo de la red vial completa y la infraestructura de las zonas de actuación, así como de las conexiones con el exterior.
- C) Cesión de terrenos urbanizados edificables a favor de la Intendencia de Canelones por la distribución de cargas y beneficios o cualquier otra obligación que se dispusiere en función del destino de la actuación, aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial del Programa.
- D) Las garantías exigibles para responder a la ejecución del Programa de Actuación Integrada.
- E) Las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento, tanto de las obligaciones como de los plazos que se establecen.

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 Áreas de Renovación Urbana

Es un instrumento de gestión del Plan aplicable preferentemente en Zonas de Ordenamiento Concertado (ZOC) sobre el cual existe una presión inmediata de desarrollo o de transformación.

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



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

Deberán contener como mínimo:

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

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

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

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

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

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

Las Áreas de Renovación Urbana podrán desarrollarse por los instrumentos de gestión que se definen en el Artículo 18.

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 en Planes Sectoriales.

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

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

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

## **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 ejecutor. Los tenedores en caso de transferencias, deberán ofrecerlas en primer término a la Intendencia de Canelones, y en caso de no producirse aceptación por parte de ésta, en un plazo de cuarenta y cinco días se tendrá por acordada la autorización. La omisión en cumplir con esta obligación traerá aparejada la nulidad de la transferencia y el derecho de la Intendencia de Canelones a rescatar la Cautela por su valor nominal, cualquiera sea el tenedor de ésta.

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

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

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

#### 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 contruidos 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 será el veinte por ciento (20%) de la Valorización.

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

#### 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.

En el caso de la Zona Protegida bordes de lago (definida en el Art. 68) la altura básica es de 7.5m y el FOT 60%.

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.

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

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

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

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.

## **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 Tránsito**

La Dirección de Tránsito y Transporte de la Intendencia de Canelones, definirá Terminales de Tránsito de acuerdo al Sistema de Transporte de pasajeros local e interdepartamental (Art. 25.3). Estas terminales deberán prever el tránsito 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 Micro Región de la Costa.
- Consolidar nuevas centralidades urbanas de carácter especializado
- Coadyuvar a la conformación de una imagen de ciudad de esparcimiento y recreación alternativa para el entorno metropolitano.
- Dotar de equipamientos de alcance urbano, la zona norte de la Avenida Giannattasio.

#### **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 100 Plazas**

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

El Costaplan coordinará la ubicación y la prioridad de aquellos predios que integrarán parte del Proyecto Departamental 100 Plazas dentro de la Micro Región de la Costa.

#### **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 regularizarán las cuatro zonas de precariedad urbana ubicadas en la Micro Región de la Costa, indicados por el diagnóstico del sistema habitacional elaborado por la Unidad de Gestión del Hábitat de la Intendencia de Canelones.

Estos son:

Dos zonas ubicadas en Paso Carrasco conocidos con el nombre 18 de Mayo y Juana de América; y dos sobre la Ruta 101; denominados como Santa Teresita y Aeroparque.

La Unidad de Gestión del Hábitat de la Intendencia de Canelones tendrá a su cargo la coordinación de todas las actuaciones necesarias a efectos de lograr el fin propuesto.

#### 22.4 Atención a la Precariedad Urbana de los Asentamientos

Se atenderá las áreas que se ubiquen en zonas de contexto crítico próximas al Arroyo Carrasco, indicados por el diagnóstico elaborado por la Unidad de Gestión del Hábitat de la Intendencia de Canelones a efectos de obtener la adecuada inclusión progresiva de estas familias en el tejido urbano consolidado de Paso Carrasco.

Para su implementación, el Programa de Vivienda Económica, tendrá presente la Cartera de Tierras y el Inventario de Espacios Públicos.

La Unidad de Gestión del Hábitat de la Intendencia de Canelones tendrá a su cargo la coordinación de todas las actuaciones necesarias a efectos de lograr el fin propuesto.

### **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.

#### 23.4 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 natural.

Esta propuesta se acompaña de la propuesta de zonificación, como Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA) y el Plan de Mejoramiento Barrial y Realajo de Asentamientos en el sector de Paso Carrasco (Artículos 22.1 y 22.2).

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

A estos efectos la gestión deberá realizarse, teniendo presente, los criterios de gestión de una cuenca hídrica.

Se observarán los lineamientos elaborados por las Intendencias vecinas y Agenda Metropolitana para la Cuenca del Arroyo Carrasco.

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.

#### 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

En virtud de sus particularidades de paisaje, vinculación metropolitana y lógicas de conectividad, el sector destinado a Clubes de Campo de acuerdo a lo previsto por la Resolución 4699 de fecha 23/12/1998 (con posterior reglamentación por resolución 3062 del 16/8/1999); se realizarán estudios especiales que permitan redefinir el territorio destinado a este uso, así como un Plan Parcial que estudie en detalle las propuestas que se presenten, a efectos de preservar los valores paisajísticos y su adecuada interrelación con el espacio urbano.

Se tendrá presente el interés de la Micro Región de la Costa en mantener el paisaje rural de la zona, sin dejar de promover su integración con el resto de la zona.

El área de Clubes de Campo existentes, al **Oeste** del Camino Eduardo Pérez definida por la Ordenanza Marco de la Ciudad de la Costa; queda comprendida como Zona de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA) de acuerdo a lo previsto por el Artículo 10.2.5 de este cuerpo normativo. Por tanto, en mérito a su importancia estratégica, se realizará un Plan Parcial de acuerdo a lo previsto por el Artículo 10.2.7 del presente Decreto.

### **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.

El Plan considera la creación de un Área de Renovación Urbana, que será complementaria y se coordinará con el Área de Renovación Urbana del Centro Cívico.

#### 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 llevará adelante en Etapas.

La Etapa 1 iniciará sus obras en el año 2009, y cubrirá más de 20.000 familias en una superficie de 2200 hectáreas.

Se llevará adelante la construcción de la etapa 1 de las infraestructuras - comenzando por la zona A- con la ejecución en forma integrada y simultánea de los siguientes proyectos.

#### 26.1 Proyecto de Vialidad

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

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

#### 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.

#### 26.4 Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

Como parte del sistema de saneamiento que lleva adelante OSE, se reserva el espacio necesario para la ubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales. Estará ubicado al Norte de la Ruta Interbalnearia entre Camino de los Horneros y Camino de la Reducción, en los Padrones Nros. 42253 al 42259 y 42262 al 42275 y parte del Padrón N° 5718.

Su localización es resultado de un proceso de evaluación de varias alternativas posibles. El entorno inmediato se caracteriza por la presencia de equipamientos de infraestructura (cementeros, sub.-estación de energía eléctrica).

### **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 Solymar 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)**

### **29.1 Oficina Técnica del COSTAPLAN**

A efectos de garantizar la continuidad del proceso de planificación durante la fase de ejecución y seguimiento, se asegurará en el Presupuesto municipal la dotación del personal competente para realizar estas tareas y mantener conjuntamente con el Gobierno Local el relacionamiento que permita a los actores de la sociedad civil, participar durante la ejecución del Plan, como se define en el Artículo 31.1 del presente Decreto Departamental.

### **29.2 Unidad de Proyectos**

Se asegurará en el presupuesto municipal el fortalecimiento de la Unidad de Proyectos en la Dirección de Planificación Territorial y Acondicionamiento Urbano de la Intendencia de Canelones, dedicada a elaborar proyectos específicos orientados a la mejora y acondicionamiento de los espacios públicos, a efectos de desarrollar las etapas necesarias de las acciones propuestas en este Plan así como en otros Planes Estratégicos que se requieran.

### **29.3. Información Territorial**

La Oficina del Costaplan, contará con una Unidad Local de Información Territorial, que integrará el Sistema de Información Territorial Departamental con el objetivo de fortalecer la comunicación institucional y ciudadana en la localidad, y cuya integración y recursos se definirán en el presupuesto departamental.

## **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.

#### **31.1 Oficina Técnica del Costaplan.**

Dicha oficina tendrá sede en el Municipio de Ciudad de la Costa y deberá actuar coordinadamente con la Oficina Delegada Local de la misma Dirección General y las autoridades locales de la MICROREGION.

La Dirección General de Planificación Territorial y Acondicionamiento Urbano, proveerá bajo su dirección jerárquica, el personal técnico y profesional necesario para conducir y asistir en dichos aspectos el funcionamiento de la Oficina, debiéndose prever los rubros necesarios a tal fin en el presupuesto municipal.

#### 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 y elevar a la consideración superior la Memoria Anual de los avances del Plan: el Estudio Económico-Financiero y el Informe de Avance y Seguimiento. 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. Asesorar preceptivamente en el Plan Operativo.
- f. Ejecutar el sistema de monitoreo, evaluación y revisión del Plan.
- g. Coordinar con la Unidad de Proyectos de la Dirección General de Planificación Territorial y Acondicionamiento Urbano, las Direcciones Generales y los Municipios y Oficinas Delegadas de la Micro Región, la elaboración de proyectos específicos orientados a la mejora y acondicionamiento de los espacios públicos.
- h. Coordinar con la Dirección General de Comunicaciones la comunicación del Plan y su proceso, en todos los niveles y áreas.
- i. Coordinar a través de las Direcciones Generales y Municipios de la Micro Región con el Cuerpo Inspectivo Municipal o departamental, la vigilancia territorial sobre el cumplimiento de normas referidas a zonificación, fraccionamientos, edificabilidad usos del suelo y otras de la misma naturaleza.
- j. Todas aquellas funciones análogas referidas directa o indirectamente a la actividad de planificación TERRITORIAL en el ámbito en que se implanta el Costaplan.

#### 31.2 Comisión de Seguimiento.

Existirá la Comisión de Seguimiento, cuya modalidad de integración y funcionamiento se reglamentará, tiene carácter de referente principal en la toma de decisiones.

Es el órgano de coordinación y asesor en relación a la puesta en práctica y coordinación de las operaciones del Plan.

##### 31.2.1 Cometidos de la Comisión de Seguimiento:

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

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

### 31.3 Consejo Consultivo

Existirá un Consejo Consultivo como órgano de concertación y participación de los organismos públicos y de instituciones privadas en la temática del Plan, cuya integración se reglamentará.

#### 31.3.1 Cometidos del Consejo Consultivo:

- a. Recibir, intercambiar, y analizar información relevante para el seguimiento del Plan.
- b. Elaborar sugerencias y propuestas para su consideración por la Dirección del Plan, los Gobiernos Locales y la Comisión de Seguimiento.
- c. Tomar conocimiento de la memoria anual que elabore la Dirección del Costaplan.
- d. En general, tratar todo tema de directa relevancia territorial que impacte o pueda impactar en el perímetro de actuación del plan.

## **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 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 prescripciones de esta Ordenanza y a lo que la Reglamentación dictaminará.

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, 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.**

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

En los casos de subdivisiones de tierras a proyectarse cuya superficie total exceda de tres hectáreas (3 há), deberá destinarse no menos del diez por ciento del área total del predio a subdividir, para espacios libres, de acuerdo con la distribución que apruebe la Intendencia de Canelones, sobre la base de los informes técnicos de la Dirección General de Planificación Territorial y Acondicionamiento Urbano y de la Dirección General de Obras.

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

La entrega en comodato a otras instituciones, tanto públicas como privadas de más del 50% del área de espacios libres de 1 Há. o más, solo podrá realizarse por la vía de otorgar la declaración expresa de interés departamental para la actividad u obra a desarrollarse en dicho espacio.

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

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

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

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

Si se solicita realizar el amanzamiento o fraccionamiento de sólo una parte de la propiedad deberá hacerse la cesión de las áreas afectadas al uso público, cuando se libren calles a este uso.

No obstante la autoridad departamental podrá requerir cuando así lo estime conveniente, la cesión de toda la superficie destinada a espacio libre, independiente de la apertura o no de las calles. 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 varios propietarios.

#### **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.**

El mínimo de área por Padrón es de tres hectáreas.

En esta zona se tendrá presente las previsiones territoriales contenidas en las Leyes de Centros Poblados y demás normas concordantes.

##### **42.2 Zona Suburbana**

42.2.1 En zona de características rurales, que cuenten con pavimento, energía eléctrica, y servicio público de abastecimiento de agua potable, y cuando a juicio de la Intendencia de Canelones el fraccionamiento no tenga por objeto la fundación de nuevas poblaciones o barrios, los mínimos serán de cuarenta y cinco metros (45m) lineales de frente y ancho, y dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) de área.

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 dichos predios será exigible:

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

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

##### **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 duplex), quedará limitada por "mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo" 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" de ciento veinte (120) metros cuadrados para cada unidad.

###### **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 duplex), quedará limitada por

“mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo” 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 duplex), quedará limitada por “mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo” 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 duplex), quedará limitada por “mínimos de áreas de suelo, de uso exclusivo” de 500 metros cuadrados para cada unidad.

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

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

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

### **Artículo 43: Subdivisión de solares edificados.**

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

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

43.2 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 General de Construcciones Privadas, Cercos y Veredas.

Los locales deberán haber sido edificados íntegramente con fecha cierta, anterior a la entrada en vigencia de la referida Ordenanza General de Construcciones Privadas, Cercos y Veredas.

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

La cantidad de lotes resultantes no será mayor que el de las unidades locativas que reúnan las condiciones a que hace referencia este Artículo.

Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán las que resultan del Artículo 42.3.5 de este Decreto Departamental.

### **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 flotable. 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, obstan al cumplimiento estricto de las medidas prescriptas por este Decreto Departamental.

**Artículo 47: Límites de Zonas.**

Dichos lotes en caso de calles límites con zonas rurales, quedarán incorporados automáticamente a la zona urbanizada limítrofe, previo informe de viabilidad por parte de las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

En los fraccionamientos de inmuebles contiguos a calles límite de zonas o subzonas, las dimensiones mínimas a exigirse a los lotes adyacentes a dicho límite, serán en todos los casos los previstos en este Decreto.

**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 prescripto 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 amezanamientos, 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 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 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 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 existente y proyectada, uso del suelo, distribución de la población, higiene, seguridad pública, estética urbanística y paisajística.

#### **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 urbano y suburbano se reglamentan según el presente Decreto Departamental sin perjuicio de las especificaciones que se elaborarán a través de otras normas complementarias del mismo rango legal, de acuerdo a la compatibilidad, preferencia y tipo de actividades.

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

**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)

III. Retiro Frontal:

En general sobre CALLES 5,00 metros

AVENIDAS 10,00 metros

## RAMBLAS Y RUTAS 15,00 metros

Sin perjuicio de ello, regirán los retiros frontales vigentes en los respectivos fraccionamientos aprobados por la Intendencia de Canelones.

### 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 única libre igual a la ocupada en área edificandi que se denominará Área Compensatoria y deberá estar incluida en los recaudos gráficos que acompañen la solicitud del Permiso de Construcción.

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

### Cuerpos salientes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Será considerada área impermeable toda aquella superficie que, estando recubierta por pavimentos, no permita la infiltración al terreno. Los pavimentos que favorezcan la infiltración del agua de lluvia al terreno como adoquines, pavimento articulado de hormigón, green-blocks (todos asentados sobre arena), losetas o piezas separadas por césped, o piedra partida suelta, serán contabilizados a los efectos del FOS Verde como 90% de área impermeable, en tanto que las áreas permeables cubiertas con piedra partida y el green-block serán contabilizados a los efectos del FOS Verde, como cincuenta por ciento (50%) de área impermeable.

XI. Uso del Suelo:

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

XII. Vivienda colectiva:

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

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

ZONA		m2/U PH
CONSOLIDADO	PASO CARRASCO	150
	RESTO	200
	LAGOS	500
NO CONSOLIDADO	GENERAL	400
	PINAR SUR	500

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

Las propuestas de edificaciones en altura se estudiarán caso a caso.

Estacionamientos

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

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

Accesibilidad

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

XIII. Conjuntos Habitacionales

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

1. El predio Padrón Matriz en zona Urbana, no podrá ser mayor a 1 Hectárea, ni podrá poseer longitud de frente mayor a 100 metros.
2. Todo proyecto habitacional que contemple varios padrones en Propiedad Horizontal, contemplará necesariamente su integración a la trama urbana, a través de calles y avenidas con dimensiones mínimas establecida por la Ordenanza de Subdivisión de Tierras y de acuerdo a la Jerarquización Vial del presente Decreto.
3. La pavimentación de vías públicas de acceso y perimetrales, contendrán pavimento con tratamiento asfáltico y alumbrado público.
4. Todo programa habitacional mayor a 5.000 m<sup>2</sup>. de área de predio, contemplará áreas de servicio y esparcimiento para el conjunto, en una superficie no menor al 20% del predio, así como cocheras dentro del predio, como mínimo una por unidad.
5. Los conjuntos habitacionales deberán insertarse en la trama urbana que le circunde, respetando la morfología de su entorno sin alteraciones significativas en su ritmo y la volumetría a juicio de la oficina técnica competente.

No se aceptarán fachadas continuas mayores a 20 metros.

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

Este Artículo se aplica a todas las zonas específicas que se describen a continuación.

#### **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 o comercial según corresponda.

Para los predios que se encuentren ubicados en estas Zonas y no posean las condicionantes físicas establecidas de frente y área mínima, se regirán por lo establecido en el Artículo 62, para alturas.

Para estos predios regirá lo establecido para cada Zona Específica sólo a los efectos de determinar el número de unidades totales y los retiros, en cada predio.

Serán Zonas Específicas las siguientes:

Zona Específica A: Avenida de las Américas

Zona Específica B: Avenida a la Playa, Avenida Racine, Avenida Calcagno, Avenida Alvear/Aerosur, Avenida Márquez Castro y Avenida Pérez Butler

Zona Específica C: Avenida Ingeniero Luis Giannattasio

Zona Específica D: Rambla Costanera Ingeniero Tomás Berreta y Avenida Costanera

Los padrones que se encuentren geográficamente incluidos en más de una Zona Específica, la reglamentación urbanística aplicable, será la que corresponda a las respectivas fajas definidas sobre el padrón, según la delimitación del presente Decreto.

#### **Artículo 64: Zona Específica A. Avenida de las Américas.**

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.

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.

Los predios que no cumplieran con estas características se regirán por lo establecido en el Artículo 61, "Zona Genérica".

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.

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, piscinas, depósitos, etc.), que se computarán en el cálculo de FOS.

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

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

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

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

El Factor de Ocupación del Suelo Verde, será en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial. En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares de salida, según lo que se dispone en la normativa específica y en el Artículo 62 del presente Decreto Departamental.

XI. Uso del Suelo: Uso Residencial y Compatibles, que no afecten la morfología e imagen de la Avenida.

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) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua (estos no podrán ser visibles), cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc. No se computarán en el cálculo de F.O.T.
- b) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T.
- c) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.
- d) Cuando la Planta Baja sea "planta libre" - no ocupada por locales cerrados, salvo el acceso al edificio o cocheras - se podrá ocupar el gálibo con uso residencial.

Todas estas construcciones deberán ser proyectadas respetando un gálibo de 45° desde los planos de fachadas perimetrales 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 50 metros cuadrados (con baño privado y kitchenette) y con un frente mínimo de 5 metros.

#### **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 la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta Wilson Ferreira Aldunate (ex Camino 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 Alvear / Avenida Aerosur. Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Alvear desde la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio y la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Aerosur desde Avenida Ingeniero Luis Giannattasio hasta Camino al Paso de Escobar.
5. Avenida Márquez Castro. Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Márquez Castro desde la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta la Ruta Interbalnearia.
6. Avenida Pérez Butler. Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Pérez Butler desde la Avenida Juan María Pérez y Fuentes hasta Ruta Interbalnearia.

Las zonas señaladas en los numerales 3 a 6 del presente artículo serán incorporadas a la Zona Específica B paulatinamente, sujeto a consolidar las zonas 1 y 2, y a la previsión de infraestructuras (saneamiento, vialidad y drenaje pluvial), previa aprobación de la Comisión de Seguimiento del Plan. Mientras tanto regirá en lo referido a afectaciones lo previsto para Zona Genérica, Art. 62.

Las zonas señaladas en los numerales 3 a 6 del presente Artículo serán incorporadas a la Zona Específica B paulatinamente, sujeto a consolidar las zonas 1 y 2, y a la previsión de infraestructuras (saneamiento, vialidad y drenaje pluvial), previa aprobación de la Comisión de Seguimiento del Plan. Mientras tanto regirá en lo referido a afectaciones lo previsto para Zona Genérica, Art. 62.

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. Los predios que no cumplieran con estas características se

regirán por lo establecido en el Artículo 61 "Zona Genérica", a excepción de los predios frentistas a la Avenida Pérez Butler para los cuales el frente mínimo será de 24 metros y una superficie mayor a 1200 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 límite sur del Padrón 3650 el retiro frontal es de diez metros (10m).

Entre Avenida de las Américas y el Bañado del Arroyo Carrasco el retiro frontal es de quince metros (15m).

#### IV. Retiros bilaterales

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

Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

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

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

#### VI. Ocupación de retiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Factor de Ocupación del Suelo Verde será, en todo caso, de 50%, asegurando la permeabilidad de los suelos y el control del vertido al sistema de drenaje pluvial. En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica y en el Artículo 62 del presente Decreto Departamental.

XI. Uso del Suelo:

1. Avenida a la Playa: Uso Residencial

2. Avenida Racine: Uso Residencial

3. Avenida Calcagno: Uso residencial. Uso Comercial en Planta Baja desde Avenida Ingeniero Luis Giannattasio hasta Avenida General Oscar Gestido.

4. Avenida Alvear / Avenida Aerosur. Uso residencial. Uso Comercial en Planta Baja en Avenida Alvear desde Avenida Ingeniero Luis Giannattasio hasta Roque Sáenz Peña y en Avenida Aerosur desde Avenida Ingeniero Luis Giannattasio hasta Carlos Reyles.

5. Avenida Márquez Castro: Uso Residencial.

6. Avenida Pérez Butler: Uso Residencial. Uso comercial en Planta Baja compatible con Uso Residencial.

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) Construcción de techos inclinados y/o locales de servicio tales como tanques de agua, cajas de escalera, ductos, buhardillas, etc.; no computándose en el cálculo de F.O.T.

b) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. que se computarán en el cálculo de F.O.T.

c) Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

d) Cuando la Planta Baja sea "planta libre" - no ocupada por locales cerrados, salvo el acceso al edificio - se podrá ocupar el gálibo con uso residencial.

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

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

XVII. La superficie mínima de los locales comerciales si corresponde, será de veinticinco metros cuadrados (25m<sup>2</sup>) (con baño privado y kichenette), y un frente mínimo de cinco metros (5m).

#### **Artículo 66: Zona Específica C. Avenida Ingeniero Luis Giannattasio.**

l) Zona Puente Carrasco-Alvear y desde Calle N° 70-Arroyo Pando

Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Ingeniero Luis Giannattasio desde el Arroyo Carrasco hasta la Avenida Alvear, y desde la Calle 70 hasta el Arroyo Pando.

Condicionantes del Predio:

I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de la Zona Específica C que posean un frente mínimo de 17 metros y una superficie mayor a 650 metros cuadrados. Los predios que no cumplieran con estas características se regirán por lo establecido en el Artículo 61, "Zona Genérica".

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

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

II. Altura máxima edificable

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

III. Retiro frontal: 10 metros

IV. Retiros bilaterales

Bilaterales con un mínimo aplicable de 3.0 metros.

No se podrán ocupar con cuerpos salientes.

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

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

VI. Ocupación de retiros

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

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

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

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

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

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

IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 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 y en el Artículo 62 del presente Decreto Departamental.

XI. Uso del Suelo: Uso Residencial y Comercial en Planta Baja.

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

b) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T. Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

c) Todas estas construcciones deberán ser proyectadas respetando un gálibo de 60° desde los planos de fachadas perimetrales del edificio y no podrán tener una altura mayor a 3,0 metros.

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 50 metros cuadrados (con baño privado y kichenette)

II) Zona Avenida Giannattasio entre Avenida Alvear y Calle N° 70 – Espacio Lagomar

Comprende la faja de 40 metros de los predios frentistas a la Avenida Giannattasio desde la Avenida Alvear hasta la Calle N° 70.

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 mas unidades.

Los predios que no cumplieran con estas características se regirán por lo establecido en el Artículo 61, "Zona Genérica", 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: 0

Bilaterales en plantas superiores 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.

VI. Ocupación de retiros

Se autorizará la ocupación del retiro posterior con construcciones, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio, en el caso de



techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura total. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. Uso del Suelo: Planta Baja Uso Comercial

Demás niveles: Uso Residencial o Comercial

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

b) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T. Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

c) Todas estas construcciones deberán ser proyectadas respetando un gálibo de 60° desde los planos de fachadas perimetrales del edificio y no podrán tener una altura mayor a 3,0 metros.

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

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

## **Artículo 67: Zona Específica D. Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta y Avenida Costanera.**

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

Quedan incorporados en la presente disposición los predios de la Zona Específica D con frente a la Rambla Costanera entre el Arroyo Carrasco y la Av. la calle Del Juncal.

Los predios con frente a la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta desde la calle Del Juncal hasta Avenida Costanera y la Avenida Costanera desde la Rambla Costanera Presidente Tomás Berreta hasta Avenida Pérez Butler se incorporarán paulatinamente, sujeto a consolidar la zona ya incorporada y a la previsión de infraestructuras (saneamiento, vialidad y drenaje pluvial), previa aprobación de la Comisión de Seguimiento del Plan.

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 61, "Zona Genérica".

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

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

### **II. Altura máxima edificable**

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

### **III. Retiro frontal: 15 metros**

### **IV. Retiros bilaterales**

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

Se podrá ocupar con cuerpos salientes hasta 1.50 metros.

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

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

### **VI. Ocupación de retiros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

que se dispone en la normativa específica y en el Artículo 62 del presente Decreto Departamental.

XI. Uso del Suelo: Uso Residencial.

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

b) Locales accesorios tipo: barbacoas, gimnasios, S. U. M., etc. se computarán en el cálculo de F.O.T. Se admitirán también pérgolas o parrilleros abiertos que no se computarán en el cálculo de F.O.T.

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

d) Cuando la Planta Baja sea "planta libre" - no ocupada por locales cerrados, salvo el acceso al edificio - se podrá ocupar el gálibo con uso residencial.

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.

### **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 areneros.

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:

I. Viviendas

-1 (una) vivienda por predio

-Para predios mayores a 1.000,00 metros cuadrados, 1 (una) vivienda cada 500,00 metros cuadrados de superficie del predio.

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

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.

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

impliquen mayor factor de ocupación de suelo (FOS) que la admitida para la totalidad del predio.

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

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

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

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

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

En los casos en los cuales se exceda este porcentaje, por razones fundadas, se deberán efectuar las obras necesarias que aseguren caudales similares, según lo que se dispone en la normativa específica y en el Artículo 62 del presente Decreto Departamental.

Se excluye la faja oeste del Padrón 2674 (borde del Lago Parque de Miramar) frentista al Arroyo Carrasco y el punto singular Avenida de las Américas y Arroyo Carrasco según Artículo 70 del presente Decreto, que cuenta con sus disposiciones particulares según resoluciones respectivas.

Asimismo se excluyen 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, y predios con borde al Lago la Botavara con viabilidades ya otorgadas, para los cuales se aplicarán las siguientes afectaciones hasta tanto no sean aplicados los instrumentos correspondientes a la ZOC Lagos:

I. Altura máxima edificable: 8.50 metros mas gálibo de 3.00 metros.

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

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

IV. Retiro sobre borde de lago: 2 veces altura y aterrizado de 60°

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 del predio para cada frente con sus respectivas afectaciones.

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

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

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

3) Predios Privados en Faja Costera.

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

### **Artículo 69: Zona Suburbana (ZSU)**

Condicionantes del predio

#### I. Predios

Quedan comprendidos en la presente disposición los predios de Zona Suburbana, según gráfico adjunto Plano N° 03 - "Categorías del suelo"

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

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

#### II. Altura máxima edificable

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

#### III. Retiro Frontal:

En general sobre CALLES 5,00 metros

AVENIDAS 10,00 metros

RUTAS 15,00 metros

#### IV. Retiros laterales:

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

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

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

#### VI. Ocupación de retiros

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

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

Para uso no residencial se admitirá hasta cuarenta por ciento (40%) del área total del predio.

Para uso residencial el área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables no excederá el treinta por ciento (30%) del área total del predio.

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

VIII. Factor de Ocupación de Subsuelo (F.O.SS): 30%. Se admitirá medio subsuelo a 1.20 metros por debajo del nivel natural del terreno, coincidente con el perímetro de la construcción.

#### IX. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 60%

El área total edificada no excederá el 60 % (sesenta por ciento) del área total del predio en todos los casos.

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

El Factor de Ocupación del Suelo Verde, será en predios de uso no residencial del cincuenta por ciento (50%) como mínimo. asegurando la permeabilidad de los suelos y la infiltración del agua de lluvia al terreno.

Para uso residencial se aplicará un FOS V del setenta por ciento (70%) como mínimo.

#### XI. Uso del Suelo

De acuerdo a lo previsto en el Artículo 8.2 del presente Decreto Departamental se podrán desarrollar actividades vinculadas al área urbana; a modo de ejemplo: actividades agrícolas, turísticas y de esparcimiento.

Podrán desarrollarse otras actividades compatibles con servicios y afines siempre y cuando no constituyan instalaciones nocivas para el medio ambiente y el paisaje.

Exclúyanse para estas áreas, los usos de vivienda de más de una unidad cada 2500 metros cuadrados no pudiéndose realizar viviendas colectivas o conjuntos de viviendas.

#### **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 los predios ubicados en:

- Avenida de las Américas y Arroyo Carrasco manzana definida al sur por la Av. Giannattasio, al este la Calle Miguel de Unamuno, al oeste el límite este del Padrón 39818 y al norte el límite sur del Padrón 2674.
- Avenida de las Américas y Avenida Giannattasio: manzana comprendida entre Av. Giannattasio, Avenida de las Américas y Calle Melchora Cuenca.
- Avenida de las Américas y Ruta 101: manzana comprendida entre Av. de las Américas, Ruta 101, Calle Yacaré y Calle de las Estrellas.
- Avenida Giannattasio y Avenida al Parque: manzana comprendida entre la Av. Giannattasio, Av. del Parque y calle Piriápolis.
- Avenida Giannattasio y Avenida Alvear: Padrones: 775, 776, 1212, 38441, 38440, 120852, 36480, 36479, 36466, 38439, 38438, 38437, 38436, 38435, 38434, 38433, 36425
- Rambla y Avenida al Parque: manzana comprendida entre la Rambla Costanera, Av. al Parque y La Paloma.
- Rambla y Avenida Costanera: manzana comprendida entre la Rambla Costanera, la Av. Costanera y la calle Puerto Rico.
- Lago Racine: Padrones: 16913, 16168, 16959, 16960, 16961, 16962, 16963, 16964, 16965, 16966, 16967, 16968, 16969, 16971, 25005, 25004, 25003, 25002, 16984, 16983, 16982, 16981, 16980, 44431, 44879, 44878, 44177 y 41727.

Los puntos singulares referenciados en este Artículo se encuentran graficados en el Plano N° 06 - "Alturas y Puntos Singulares".

### **Sección II - Altura Máxima**

#### **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.

**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 imperecederos.

**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.

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

#### **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, podrá admitirse un máximo de 3 metros cuadrados de aleros y sus soportes, cuya finalidad sea el acceso vehicular o peatonal.

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 zona de retiro lateral-frontal, se autorizarán escaleras secundarias que no constituyan acceso principal ó único para unidad o local en planta alta.

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.

#### **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 ó móviles, con un zócalo ciego de hasta 50 centímetros.
- En casos de arrime a vecino lindero con cerramiento transparente, deberá contar con la conformidad notarial previa del propietario y arrendatario si existiere éste. En caso contrario deberá mantenerse una separación mínima de 2 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.

#### **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.

Sección VI- Obras autorizadas en predios afectados por ocupación de retiros

### **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 ó 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 N° 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 N° 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 N° 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 N° 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 16° patios y patiecillos
- c) Artículos 66° al 71° instalación sanitaria

94.3 Manténganse vigentes los Decretos Departamentales conocidos como Ordenanza de Construcciones Privadas, Cercos y Veredas; N° 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.**

Los siguientes planos tienen la finalidad de ilustrar, clarificar y ayudar a la comprensión del texto escrito en la presente norma.

Estos son:

- Plano N° 01 - "Ámbito Territorial de Aplicación" (foja 573)

- Plano N° 02 - "Red Vial Jerarquizada"(foja 574)
- Plano N° 03 - "Categorías del Suelo"(foja 575)
- Plano N° 04 - "Áreas Potencialmente Transformables" (foja 576)
- Plano N° 05 - "Zonificación" (foja 577)
- Plano N° 06 - "Alturas y Puntos Singulares" (foja 578)

**Artículo 97: Regístrese, comuníquese, etc.**

Aplicar la excepción prevista en el inciso 3º del Art. 72 del Reglamento Interno.

Carpeta: 2924/07 Exp.: 2008-81-1090-01323

Entrada: 209/10



JUAN RIPOLL  
Secretario General



ORQUÍDEA MINETTI  
Presidenta