



San José, 02 de febrero de 2015.-

RESOLUCIÓN N° 2438/2015- VISTO:el Oficio N° 2293/2015 de la Intendencia Departamental de San José; **CONSIDERANDO I:** que el Ejecutivo por oficio N° 2232/2014 del 26 de diciembre de 2014 remitió el proyecto de decreto del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y Área de Influencia del Municipio para su aprobación; **CONSIDERANDO II:** asimismo solicitó incorporar al mismo lo sugerido por el MVOTMA en su Informe de Correspondencia donde expresa que: *“No se podrán autorizar en suelo rural edificaciones que generen necesidades de infraestructura y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural del paisaje”*; **CONSIDERANDO III:** que esta Corporación por Resolución N° 2430/2014 de fecha 29 de diciembre de 2014 aprobó el documento final del Plan mencionado y omitió aprobar el proyecto de decreto; **ATENTO:** al informe realizado por la Comisión Permanente, la Junta Departamental de San José, por unanimidad de presentes (26 votos en 26), **RESUELVE:** aprobar lo aconsejado por la Comisión Asesora del Cuerpo en el Expediente N° 5.469/2011, Oficio N° 2293/2015 de 22 de enero de 2015 enviado por el Ejecutivo Departamental, sancionando en general y en particular el *Decreto N°3108* el que quedará redactado en los siguientes términos. **AMC**

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ

D E C R E T A :

TÍTULO I

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. (Aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia). Se dispone la aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia (Plan Local Ciudad del Plata), su cartografía de referencia compuesta por los Planos 1 al 12, así como su fundamentación expuesta en los estudios antecedentes que lo componen, todo lo cual forma parte integrante del Plan.

Afirmativo, Unanimidad (28 votos en 28)

Artículo 2.- (Delimitación Territorial).- El ámbito de aplicación del Plan Local de

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia queda delimitado conforme con lo siguiente (Plano N° 1 -Ubicación):

- a) Al sur por el Río de la Plata, entre la desembocadura del Río Santa Lucía y el límite oeste de la Colonia Wilson dado por la divisoria del padrón 17.809 y 9816.
- b) Al oeste, el citado límite de la Colonia Wilson dado por la divisoria del padrón 17.809 y 9816 prolongándose hacia el norte desde la línea de ribera del Río de la Plata hasta el Camino de Tropas, continuándose por el mismo hacia el este hasta la divisoria del padrón 7345 y 7444, siguiéndose hasta su encuentro con la zona de camino de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe; por ese punto se extiende hacia el este hasta la línea divisoria del padrón 18.944 y del 14, de ahí continua hacia el noreste hasta su encuentro con un pequeño curso de agua, continuándose por el mismo hasta su desembocadura en la ribera de la margen derecha del Río Santa Lucía.
- c) Al noroeste, norte y este del ámbito de aplicación del plan, su límite coincide con la línea de ribera de la margen derecha del Río Santa Lucía en parte de su tramo inferior, desde el punto antes consignado hasta su desembocadura en el Río de la Plata.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 3. (Marco Legal).- El presente Plan considera la vigencia de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de San José aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3091 del 27 de febrero de 2013, las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3.065 del 12 de agosto de 2011.

Se considera al ordenamiento territorial departamental, como una función pública que ejerce el Gobierno Departamental de San José con el fin de organizar el uso del territorio de acuerdo con los principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible previstos en la Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008.

En función de ello, en el desarrollo de los actos jurídicos y operaciones materiales que le son propios, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 4.- (Obligatoriedad).- El ordenamiento territorial de Ciudad del Plata y su área de influencia se regirá por el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del presente Plan, deberán ajustarse a los términos establecidos en este Decreto, cuyo cumplimiento será fiscalizado por las autoridades departamentales y municipales con competencia urbanística y territorial, sin perjuicio de las disposiciones constitucionales, legales y departamentales que sean de aplicación.

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

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 5. (Objetivos del Plan).- Son objetivos del Plan Local de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Ciudad del Plata:

- a) Regular los aspectos urbanísticos específicos de competencia del Gobierno Departamental



de San José de modo que contribuyan a su mejor desarrollo local y zonal.

- b) Orientar y ordenar los procesos territoriales, tanto en curso como otros parcialmente predecibles que pudiesen emerger, de cara a un desarrollo sostenible.
- c) Aportar criterios para la ideación, localización y concreción de las principales actuaciones públicas de escala nacional, metropolitana, departamental, municipal y vecinal, sean o no de iniciativa del Gobierno Departamental.
- d) Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo del territorio.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 6. (Componentes estratégicos de ordenamiento territorial).- Se identifican los siguientes componentes estratégicos para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia:

- a) La especificidad del nuevo marco de ordenamiento territorial que se concreta a través de este instrumento.
- b) La renovación del vínculo entre la matriz geográfica natural del área y las múltiples actuaciones precedentes de colonización agraria, urbanización y extracción de materiales de construcción.
- c) La mayor anticipación posible a determinados problemas o demandas al ordenamiento territorial futuro frente a probables situaciones y propuestas de localización y uso del territorio.
- d) La aspiración a avanzar en la mejora de la gestión pública del territorio por el Gobierno Departamental, en cooperación con el Gobierno Municipal y con el Gobierno Nacional en sus distintos ámbitos de competencia.
- e) La orientación del ordenamiento territorial hacia una operativa de referencia, lo más clara posible, complementaria y de cercanía en lo local.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 7. (Directrices departamentales de ordenamiento territorial. Remisión).- El presente plan, en concordancia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial del Departamento de San José aprobadas por Decreto N° 3091 del 27 de febrero de 2013, se orienta en su ámbito de aplicación a:

- a) Potenciar el desarrollo de la zona y del Departamento de San José, en el marco de las estrategias territoriales definidas.
- b) La preservación de los recursos hídricos y de la biodiversidad.
- c) La conservación del suelo como recurso productivo renovable.
- d) El control de las actividades extractivas, restringiendo aquellas actividades que pudiesen afectar significativamente a los ecosistemas y al patrimonio cultural.
- e) Ordenar y orientar el desarrollo urbano, conteniendo su expansión en superficie de suelo.
- f) Contemplar las áreas de riesgo por inundaciones.
- g) Instrumentar y potenciar la política departamental de localización industrial y de servicios.
- h) Continuar fortaleciendo una gestión interinstitucional del territorio, robusteciendo sus diversas institucionalidades.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 8. (Directrices locales de ordenamiento territorial).- Se identifican como directrices locales de ordenamiento territorial para Ciudad del Plata y su área de influencia, las siguientes:

a) Directriz local sobre la diversidad territorial.-

- 1) Potenciar el territorio de Ciudad del Plata y su área de influencia como un ámbito territorial complejo y diverso, con un creciente rol metropolitano y no sólo zonal y local. Potenciar esta condición urbanística compleja y mixta se expresará en:
- 2) Intensificar y compatibilizar su perfil residencial, de servicios industriales y de apoyo, de servicios ambientales y de producción agrícola de escala metropolitana, ordenándose y conteniéndose la actividad extractiva minera.
- 3) Manejar con intencionalidad estratégica el suelo urbanizable, potenciándose la ocupación del suelo localizado en zonas altas y bien conectadas, reduciéndose nuevas aperturas a ámbitos intersticiales aptos.
- 4) Promover iniciativas de desarrollo local y regional en las diferentes zonas en análisis.

b) Directriz local sobre la ordenación y valoración del paisaje.-

Privilegiar el paisaje como componente sustantivo del ordenamiento territorial de Ciudad del Plata y su área de influencia, reconociendo sus principales unidades tales como:

- 1) la costa del Río de la Plata,
- 2) los humedales del Río Santa Lucía,
- 3) el paisaje productivo del campo, especialmente el propio de las colonias agrícolas Galland y Wilson,
- 4) los paisajes urbanos de los distintos barrios de Ciudad del Plata, con marcas identitarias fuertes como las de Delta del Tigre y Playa Pascual.

Se dispondrá para estos componentes del paisaje, pautas específicas de ordenamiento territorial y de manejo, con sus correspondientes clasificaciones de suelo, en concordancia con la legislación vigente, y de otros parámetros urbanísticos, tal como se presentan en el Título IV de este Decreto.

c) Directriz local sobre adopción del principio preventivo y precautorio en materia ambiental.- La precaución y la prevención serán criterios prioritarios en la gestión ambiental de este territorio. Cuando hubiere peligro de daño irreversible o grave, no podrá alegarse la falta de certeza técnica o científica absoluta para no adoptar acciones preventivas (Artículo 6 literal b Ley 17.283 de fecha 28 de noviembre de 2000).

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

CAPÍTULO 2

ZONIFICACION TERRITORIAL

Artículo 9. (Zonificación).- Sin perjuicio de la categorización de suelo que se dispone más adelante, a través del presente Plan se establece una división y subdivisión del suelo en Zonas, Subzonas y Áreas, en función de sus atributos geográficos, ambientales, urbanísticos y culturales, de acuerdo con lo siguiente:

- a) Zonas: Sector de gran extensión, utilizado como ámbito de ordenación territorial, definido en función de sus atributos paisajísticos, naturales, productivos, urbanísticos y operativos hacia el futuro. Puede comprender varias zonas interiores o subzonas, con diversas categorías administrativas del suelo.
- b) Subzonas: Ámbito primario de localización y ordenación territorial. Puede englobar diversos sitios y sectores.
- c) Área: Territorio interior a una zona o subzona, objeto de manejo particular, vinculado con su singularidad predial, paisajística o de usos, y con su vocación y orientación de conservación o



cambio.

Estos ámbitos territoriales pueden coincidir con diversas unidades ambientales, de paisaje y operativas.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 10. (Zonas Territoriales del Plan de Ciudad del Plata).- En los términos expresados en el Artículo anterior, se reconocen la los efectos del ordenamiento territorial de Ciudad del Plata y su área de influencia, las siguientes zonas:

- a) Zona Litoral del Río de la Plata
- b) Zona Productiva
- c) Zona Bañados del Santa Lucía
- d) Zona Corredor Ruta 1
- e) Zona Urbana

Las mencionadas zonas se definen y delimitan en el Título II del presente, y se corresponden con el Plano N° 2 – Zonificación General, que forma parte del presente.

Las zonas pueden incluir subzonas o áreas interiores, y formar parte de más de una categoría o subcategoría de suelo de las previstas en la Ley N° 18.308 del 18 de junio del 2008.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

CAPITULO 3

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 11. (Categorización del suelo. Remisión).- La categorización de suelo formulada en el presente Plan, reconoce las categorías y subcategorías previstas en los Artículos 30 y siguientes de la Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008. Asimismo, las formuladas por las disposiciones de los Artículos 38 y siguientes del Decreto N° 3091 del 27 de febrero de 2013, en lo que no fueran modificadas por el presente.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 12. (Subcategorías de Suelo).- Además de las subcategorías de suelo establecidas en las normas citadas en el Artículo anterior, el Plan Local Ciudad del Plata instituyen las siguientes subcategorías, para los tipos de suelo que se expresan a continuación, conforme se grafica en el Plano N° 8 – Categorización del Suelo:

- A) Para el Suelo Categoría Urbana:
 - subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental
- B) Para el Suelo Categoría Suburbana
 - 1) subcategoría Industrial, de Generación de Energía y de Amortiguación Ambiental, Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Industrial y de Servicios.
 - 2) subcategoría de Servicios y Usos Múltiples
 - 3) subcategoría Suelo Residencial Enclavado.
 - 4) subcategoría Suelo Turístico – Residencial.
 - 5) subcategoría Turística y de Servicios
- C) Para el Suelo Categoría Rural:
 - 1) subcategoría Rural Natural con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados.
 - 2) subcategoría Rural Productivo con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

CAPITULO 4

TUTELAS AMBIENTALES

Artículo 13. (Institución de la Tutela Ambiental).- Se establece la tutela ambiental como figura de ordenamiento territorial destinada asegurar actuaciones sostenibles en áreas destacadas por sus características especiales, tales como atributos ecológicos, potencial arqueológico, rol de amortiguador ambiental, con riesgo alto de inundación, de proximidad a canteras, diques, canales, tendidos eléctricos u otras áreas ambientalmente sensibles, para las cuales se establecen las restricciones de uso que se disponen para cada caso.

Las áreas abarcadas por las tutelas ambientales son señaladas de modo indicativo en el Plano N° 9 -Tutelas Ambientales.

Las tramitaciones correspondientes a subdivisiones y fraccionamientos del suelo, los permisos de construcción, las habilitaciones industriales y comerciales de canteras, deberán referenciar en los planos respectivos la existencia de las tutelas en el área de que se trate.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

TÍTULO II

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS

CAPÍTULO 1

ZONA LITORAL DEL RÍO DE LA PLATA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA LITORAL

Artículo 14. (Delimitación Zona Litoral del Río de la Plata).- La Zona Litoral del Río de la Plata, cuyos límites se indican en el Plano N° 2 -Zonificación General, se extiende desde su línea de ribera hacia el interior del territorio terrestre, desde el límite oeste de Colonia Wilson hasta la desembocadura del Río Santa Lucía:

- a) Con una profundidad de 250 metros, entre la línea de ribera y el interior del territorio, desde el límite oeste de Colonia Wilson (límite del padrón 9.816 y del padrón 17.809) hasta el inicio de la urbanización de Villa Olímpica constituido por el límite del padrón 11 con la calle Pedro Cea.
- b) El límite de la Zona Litoral se extiende desde ese punto por tal calle hasta su encuentro con la calle Palmeiras, continuándose por la misma hasta su cruce con la calle Yamandú Rodríguez. Desde dicho punto se prolonga hasta la calle Delmira Agustini, y por esa línea hasta su encuentro con la Avda. Río de la Plata, extendiéndose por la misma hasta su intersección con la calle Herrera y Reissig. Por tal límite se extiende hacia el este hasta su encuentro con el borde este de la prolongación de la calle H, continuándose hacia el norte por el mismo hasta alcanzar el actual inicio de la apertura de la calle H, a unos 120 metros al sur de la calle Los Plátanos.
- c) Se continúa el límite norte de la Zona Litoral desde tal punto hacia el este hasta alcanzar un punto ubicado en el límite del padrón 8.042 con el 8.045, a unos 450 metros de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, siguiéndose hasta su encuentro.
- d) El límite de la Zona Litoral continúa desde ese punto hacia el este por la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, hasta el encuentro con la divisoria del padrón 16.475 y 15.864, continuándose por la misma hacia la costa por una profundidad de 200 metros. De este punto se continúa según una línea imaginaria paralela a la ruta hasta el límite del padrón 15.873 y 15.999, siguiéndose hasta su encuentro con la Ruta 1.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

e) El límite de la Zona Litoral sigue desde ese punto hacia el este por la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe hasta el encuentro con la divisoria del padrón 13.208 y 522, continuándose por la misma hacia la costa por una profundidad de 200 metros. De este punto se continúa según una línea imaginaria paralela a la ruta hasta el límite del padrón 518 y 13.678, siguiéndose hasta la Ruta 1. Por ese punto se sigue hasta el límite del padrón 13.678 y el 519, extendiéndose hacia el Río de la Plata por una distancia de 200 metros, siguiéndose de forma paralela a la ruta hasta su cruce con el padrón 12.468 y extendiéndose desde ahí hasta su encuentro con la Ruta Nacional 1 Gral. Brigadier Oribe. De aquí se extiende hacia el este hasta el padrón 9.861 y su divisoria con el 18.159, extendiéndose por el mismo hasta un punto a 300 metros de la ruta, continuándose hacia el este en una línea imaginaria paralela a la ruta hasta su encuentro con el padrón 9.887. Desde ese punto, y por tal divisoria predial, se sigue hasta el límite sur de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, continuándose por la misma hasta su encuentro con la divisoria del padrón 9.886 y 11.990. Desde aquí se sigue por tal divisoria hasta un punto ubicado a 300 metros de la Ruta 1, continuándose por una línea imaginaria paralela a la ruta hasta su encuentro con el límite del predio sobre la costa del Río de la Plata.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 15. (Subzonas).- La Zona Litoral comprende tres subzonas:

- a) La Subzona de las Colonias.
- b) La Subzona Playa Pascual y Vecindades.
- c) La Subzona Barrios Penino - Autódromo y Reserva Natural Penino

Las referidas Subzonas se delimitan en las Secciones que contienen las pautas particulares a aplicar en cada una de las mismas, consignándose en el Plano N° 3 – Zona Litoral. Subzonas.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 16. (Directriz local de ordenamiento territorial).- La Zona Litoral del Río de la Plata constituye un área de interfase terrestre – costera de gran relevancia ambiental, urbanística y socio – cultural, con diversos riesgos ambientales, sean de inundación, de retroacción costera y de afectación del patrimonio arqueológico. Esta Zona se gestionará conservándose su naturalidad, reduciéndose su presión antrópica, mitigándose los impactos ambientales negativos derivados de la actividad humana y poniéndose en valor a través de diversas acciones, tales como:

- a) Aquellas que no afecten la configuración y dinámica costera.
- b) Las actividades que ayuden a conservar y poner en valor los servicios ecosistémicos que se prestan en esta zona.
- c) En particular, el fortalecimiento de la Reserva Natural Penino, con fuertes amenazas ambientales, declarada como Bien Patrimonial de Interés Departamental en esta norma, tal como se consigna en el Título III, Capítulo 1, artículo 152.
- d) La protección de los sitios de mayor interés arqueológico.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 17. (Categorización y subcategorización de suelo).- Se categoriza el área comprendida en la Zona Litoral como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Natural.

El perímetro de extracción de áridos ubicado al oeste de Villa Olímpica (Padrón 18.337), se clasifica como Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Natural con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados.

Los amanzanados urbanos que tengan aprobación a la fecha, se clasifican como Suelo Categoría Urbana, subcategoría Urbana No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental.

Se formula para el área comprendida por los Barrios Penino y Autódromo dentro de la Zona

Litoral, el Atributo de Potencialmente Transformable de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Rural Natural, lo que podrá habilitarse fundadamente por conjuntos parciales de padrones, mediante iniciativa del Intendente.

Lo dispuesto en este Artículo se corresponde con lo graficado en el Plano N° 8 - Categorización del Suelo.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 18. (Tutela ambiental).- Se dispone una Tutela Ambiental para toda el área comprendida por la Zona Litoral del Río de la Plata, en concordancia con el Artículo 17 de la presente norma, que obliga a su conservación ambiental y a la aplicación del criterio precautorio y mitigatorio, reduciéndose sus acciones antrópicas. En esta zona no se realizarán modificaciones en la configuración de la costa, ni movimientos de tierra sin prospecciones arqueológicas previas en el suelo categoría rural subcategoría rural natural, respetándose la forestación existente, salvo acciones de contingencias excepcionales y fundadas a juicio del Gobierno Departamental.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 19. (Promoción de actuaciones de mejora y mitigación ambiental en la Zona Litoral).- La Intendencia Departamental promoverá y apoyará actuaciones de mejora y mitigación ambiental de la Zona Litoral. La coordinación de dichas actuaciones estará a cargo de la Unidad de Gestión del Plan Local de Ciudad del Plata que se instituye en el presente Decreto, e involucrará al Municipio de Ciudad del Plata y al Gobierno Nacional en los temas de su competencia.

La Intendencia promoverá y apoyará a los mismos efectos, iniciativas de otros actores sociales.

Ello se hará de acuerdo a las disposiciones nacionales y departamentales vigentes, a este plan de ordenamiento territorial y a las buenas prácticas en la materia.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 20. (Parámetros urbanísticos en predios categoría rural natural). – Los Parámetros urbanísticos a aplicarse y exigirse para las actuaciones en los predios ubicados en el área comprendida por el Suelo Categoría Rural Subcategoría Natural de la Zona Litoral, serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela será igual a la existente al momento de ponerse en vigencia esta norma, salvo nuevas fusiones. Sólo se admitirán provisionalmente subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por más de una Categorías de Suelo. Ello no rige para Subcategorías.
- b) Área Máxima Edificable (AME) = 500 m², medido en planta baja.
- c) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 2 % (Este indicador se aplica junto al anterior)
- d) Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) = 4 %
- e) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- f) Retiros perimetrales = 10 metros. Tales retiros deberán ser mayores a:
 - i. 15 metros sobre calles o avenidas de 30 o más metros
 - ii. 40 metros sobre la Ruta Nacional 1 Brigadier General Manuel Oribe
- g) Frente mínimo de la parcela igual al existente o mayor en caso de fusiones
- h) Máximo Número de Unidades de Alojamiento no Permanente por Predio = 1

En los predios rurales de la Zona Litoral con partes de los mismos dentro y fuera de la Faja de Defensa de Costas, se reducirán las obras civiles dentro de tal faja, las cuales se limitarán a elementos de puesta en valor y salvaguardia o a infraestructuras ambientales o industriales de apoyo a las instalaciones preexistentes que no puedan resolverse en el resto del predio, exigiéndose la tramitación de la Aprobación Ambiental Previa ante Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) del



Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente cuando ello corresponda.

Cuando existan predios cuya superficie abarque parte de la Zona Litoral del Río de la Plata, y parte de la Zona Productiva o de la Zona del Corredor de la Ruta 1, los mismos deberán desarrollar su edificabilidad o los otros atributos de sus posibles aprovechamientos, fuera de la Zona Litoral del Río de la Plata a los efectos de contribuir a su mejor conservación.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 21. (Usos permitidos en los predios categoría rural natural de la Zona Litoral).- En los predios ubicados en el área comprendida por el Suelo Categoría Rural Subcategoría Natural de la Zona Litoral, se permiten los siguientes usos precedentes a la puesta en vigencia de la presente norma, siempre que representen un reducido impacto ambiental:

- a) Residencia permanente y no permanente.
- b) Parador de playa, clubes sociales, camping habilitado.
- c) Seguridad pública

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 22. (Usos condicionados en los predios rurales naturales de la Zona Litoral).- Las autorizaciones, permisos y o habilitaciones en los predios indicados en el artículo anterior, destinados a nuevos usos como los que se indican a continuación, quedan condicionadas a la acreditación de un presunto impacto ambiental negativo, a juicio fundado de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de San José:

- a) Residencia permanente, siempre que no esté en zonas con riesgos medios y altos de inundación, en cuyo caso no se permitirá.
- b) Actividades recreativas de bajo impacto ambiental, como actividades peatonales de paseo y de observación de la naturaleza en pequeños grupos, paseos, y actividades recreativas de sol y playa que no supongan aperturas de nuevos caminos, movimientos de tierra, afectaciones a los humedales salinos, impactos sonoros de signo negativo ni circulación de vehículos por la playa.
- c) Instalaciones de recepción y resguardo de las artes de la pesca artesanal, previa autorización fundada de una localización concreta en acuerdo conjunto entre la Intendencia Departamental de San José, el Municipio de Ciudad del Plata y siempre que se cuente con las autorizaciones y o aprobaciones correspondientes de la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) y la Dirección Nacional de Recursos Acuáticos (DINARA).
- d) Extracción sustentable de juncos.
- e) Uso eco – turístico no permanente, en sitios expresamente autorizados (hostería o posadas, parador de playa, clubes sociales, camping organizado, venta de artesanías si el local es menor a 30 m²).
- f) Seguridad pública
- g) Bajada vehicular a la playa, condicionada a la entrada y salida de las barcas de pesca en el área de Puntas del Tigre.
- h) Estacionamientos, si se encuentran fuera del área de playa, y son de automotores y ciclomotores.

i) Equipamiento religioso y funerario (crematorio) con Viabilidad Urbanística otorgada por la Intendencia de San José, debiéndose cumplir con el Decreto N° 3078 de mayo del 2012 de la Intendencia de San José y con las pautas establecidas en este plan.

j) Infraestructuras ambientales ya preexistentes correspondientes a actividades industriales o de servicios localizadas en zonas contiguas.

k) Equipamientos para servicios públicos, tales como las plantas de tratamiento de efluentes cloacales en el marco de un Plan de Aguas Urbanas de Ciudad del Plata, o las infraestructuras industriales que se generen para el Complejo Central Térmica Puntas del Tigre de UTE, siempre que no puedan instalarse en el sector del predio fuera de la Zona Litoral.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 23. (Usos no permitidos en la Zona Litoral).- Dentro de la Zona Litoral del Río de la Plata no se habilitarán otras actividades que las explícitamente permitidas y condicionadas en los artículos precedentes.

Quedan expresamente prohibidas:

a) Actividades extractivas de arena u otros minerales, las cuales se declaran fuera de ordenamiento de acuerdo con el Artículo 27 literal “c” de la Ley N° 18.308 del 18 de junio del 2008. Para quienes tengan autorizaciones vigentes y así lo acrediten, se tolerará en forma provisoria y precaria la continuación de tales usos, hasta el vencimiento de las autorizaciones. Paralelamente se promoverá su cese y mitigación, de acuerdo a lo establecido en el Título III, Capítulo 2 de este texto normativo.

b) Talleres e industrias enclavados dentro de los sectores categorizados como suelo urbano al sur de la Ruta 1, que no cuenten con permiso de construcción y habilitación de usos, las cuales se declaran fuera de ordenamiento de acuerdo con el Artículo 27 literal “c” de la Ley N° 18.308 del 18 de junio del 2008. Para aquellos que se encuentren en funcionamiento a la fecha de aprobación del presente, la Intendencia podrá conceder un permiso precario y revocable, limitado en el tiempo y condicionado a la no expansión de tales actividades y a su relocalización en el corto plazo hacia áreas aptas para tales usos.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 24. (Zona Litoral. Edificaciones y usos preexistentes sin permisos de construcción. Remisión).- Dentro de la Zona Litoral, las edificaciones y usos preexistentes a la puesta de vigencia de esta norma podrán aplicar al régimen especial de regularizaciones dispuesto en el Título IV, Capítulo 4, Sección 6, Regularizaciones, debiéndose cumplir también con las restantes disposiciones específicas planteadas en el presente Plan.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 25. (Otras especificaciones sobre el manejo costero).- Dentro de la Zona Litoral del Río de la Plata también se aplicarán las siguientes pautas:

a) Se considera el interés departamental en la mejora de las playas, en la reducción de los impactos ambientales negativos, y en la reconstrucción de dunas planteada por la Unidad de Cambio Climático de DINAMA a la Intendencia Departamental de San José.

b) Fuera de lo previsto en el Artículo 22, en la Zona Litoral no se autorizarán nuevas ramblas costaneras, “bajadas” peatonales o vehiculares, rellenos o defensas costeras y de protección costera, que no formen parte de actuaciones fundadas de rehabilitación ambiental, de



seguridad y de puesta en valor, que hayan cumplido las tramitaciones previas correspondientes ante DINAMA a nivel nacional y autorizadas por el Gobierno Departamental a nivel local en sus competencias específicas, en concordancia con la legislación nacional y con el presente plan. Lo precedente aplica tanto para actuaciones privadas como públicas.

c) Por razones de conservación de la costa y de seguridad pública, dentro de la Faja de Defensa de Costas, fuera de las vías autorizadas, no podrán circular vehículos particulares no autorizados en concordancia con la Ley Nacional N° 16.736, Artículo 452.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 25.1. (Documentación especial en la Zona Litoral).- Para tramitar permisos de construcción en predios frentistas a la costa y/o en predios en áreas de riesgo medio y alto de inundación, se deberá presentar un plano de ubicación firmado por Ing. Agrimensor en el que se indique:

a) La distancia del predio a la línea de ribera del Río de la Plata referida a mojones identificables en el predio, calles y caminos oficiales, y construcciones existentes.

b) Los niveles altimétricos del predio referidos a un Cero Oficial.

Ello se aplicará tanto para las obras nuevas como para las regularizaciones que se tramiten.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA DE LAS COLONIAS

Artículo 26. (Delimitación Subzona de las Colonias).- La Subzona de Las Colonias está delimitada por la línea de ribera del Río de la Plata y por una línea imaginaria de 250 metros hacia el interior del territorio terrestre, desde el límite oeste de Colonia Wilson (límite del padrón 9.816 y del padrón 17.809) hasta el inicio de la urbanización de Villa Olímpica (límite este del padrón 11), conforme se grafica en el Plano N° 3 - Zona Litoral. Subzonas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 27. (Pautas particulares para el Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre dentro de la Zona Litoral).- Para el Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre ubicada dentro de la Zona Litoral, formada por parte de los padrones 18.243, 17.809 y 551, se indican como pautas de uso:

a) La relocalización de los resguardos de barcas y artes de pesca de los actualmente ubicados en Puntas del Tigre dentro del complejo de UTE. Ello se hará de acuerdo a la correspondiente propuesta de UTE en acuerdo con la Intendencia Departamental de San José, el Municipio de Ciudad del Plata y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) si correspondiera.

b) La promoción del uso público como un Parque Costero equipado, del vértice suroeste del padrón 17.809, actualmente propiedad de UTE.

c) La realización de diagnósticos arqueológicos previos a actuaciones como las descriptas en los literales anteriores, a efectos de preservar el potencial patrimonio cultural del área.

d) La promoción de una zona de amortiguación contigua al frente costero sobre el Río de la Plata, compatible con la conservación costera, en forma complementaria a la propuesta dentro de la Zona Productiva.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 28. (Parámetros urbanísticos y usos en la Subzona de las Colonias. Remisión).-

Los parámetros urbanísticos a aplicarse y exigirse para las actuaciones en los predios ubicados en el área comprendida en la Subzona de las Colonias, serán los generales dispuestos en el Artículo 20 y los usos consignados en la Sección 1, Artículos 21 a 26.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA PLAYA PASCUAL Y VECINDADES

Artículo 29. (Delimitación Subzona Playa Pascual y vecindades).- La Subzona Playa Pascual y vecindades, ubicada dentro la Zona Litoral, se extiende de oeste a este desde la línea de ribera y el límite este del padrón 11 hasta la prolongación del borde sur de la Rambla Costanera de Villa Olímpica, continuándose por distintas calles y líneas hasta el límite del padrón 8.042 con el 8.045. Comprende un área de frente de playa, un sector de amanzanados urbanos próximos a la costa y un área peri urbana, no urbanizada con una parte forestada al este del actual fraccionamiento urbano, conforme se grafica en el Plano N° 3 - Zona Litoral. Subzonas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 30. (Pautas específicas). – En esta subzona se propenderá a reducir la presión antrópica, velando por la protección de los médanos y del bosque exótico en el área rural litoral ubicada al este de los fraccionamientos urbanos.

En particular se desafectará la Rambla Costanera de Playa Pascual desde la calle Elías Regules hacia el este, manteniéndolo como un bien público de uso público orientado a prestar un servicio ambiental.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 31. (Parámetros urbanísticos particulares Subzona Playa Pascual y Vecindades). –

Los parámetros urbanísticos a aplicarse y exigirse dentro la Subzona Playa Pascual y Vecindades serán:

a) En los predios urbanos del Área Playa Pascual – Villa Olímpica se utilizarán los índices vigentes para la Zona Urbana previstos en el presente Decreto (Capítulo 5 de este Título, Artículo 118) no habilitándose nuevas subdivisiones prediales ni más de dos (2) unidades de alojamiento permanente por predio.

b) En el área litoral al este de Playa Pascual constituida por padrones rurales, serán de aplicación los parámetros generales consignados en el Artículo 20.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 32 (Usos permitidos en el Área Playa Pascual – Villa Olímpica).- Dentro del Área Playa Pascual – Villa Olímpica, señalada en el Plano N° 3 - Zonal Litoral. Subzonas, se permiten los siguientes usos precedentes a la puesta en vigencia de la presente norma, siempre que representen un reducido impacto ambiental:

- a) Residencia permanente y no permanente.
- b) Comercio de escala vecinal.
- c) Parador de playa,
- d) Seguridad pública



- e) Actividades recreativas de bajo impacto ambiental

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 33. (Usos condicionados en el Área Playa Pascual – Villa Olímpica).- Las autorizaciones, permisos y o habilitaciones en los predios indicados en el artículo anterior, destinados a nuevos usos como los que se indican a continuación, quedan condicionadas a la acreditación de un presunto impacto ambiental negativo, a juicio fundado de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de San José.

- a. Residencia permanente y no permanente.
- b. Comercio de escala vecinal.
- c. Parador de playa,
- d. Seguridad pública

- e. Actividades recreativas de bajo impacto ambiental
- f. Uso eco – turístico no permanente, en sitios expresamente autorizados, clubes sociales y deportivos, o camping organizado.
- g. Estacionamientos, si se encuentran fuera del área de playa, y son de automotores y ciclomotores.
- h. Se condiciona el funcionamiento de la terminal de ómnibus de Playa Pascual en la Zona Litoral a la concreción de una propuesta alternativa de localización fuera de esta en el plazo de 36 meses a partir de la puesta en vigencia de este plan, en concordancia con lo señalado en el Título IV, Capítulo 3, Sección 8 – Actuaciones Locales de Interés Departamental. (Artículo 195, lat. i)
- i. Equipamientos religiosos.
- j. Infraestructuras ambientales de soporte de actividades urbanas condicionadas a su limitado impacto ambiental negativo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA BARRIOS PENINO - AUTODROMO Y RESERVA NATURAL PENINO

Artículo 34. (Delimitación Subzona Barrios Penino - Autódromo y Reserva Natural Penino).- Esta Subzona coincide con el sector delimitado dentro del literal d) y e) del Artículo 14, al que corresponde remitirse. Su representación gráfica se consigna en el Plano N° 3 – Zona Litoral. Subzonas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 4 – 1 BARRIOS PENINO Y AUTODROMO

Artículo 35. (Área Barrios Penino – Autódromo en la Zona Litoral. Definición y sectores interiores).- El Área Barrios Penino – Autódromo, dentro de la Zona Litoral, esta constituido por los fraccionamientos urbanos ubicados al sur de la Ruta Nacional Nro. 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe. Esta área se divide en cuatro sectores interiores, conforme se grafica en Plano N° 12 – Zona Litoral. Barrios Penino y Autódromo. Detalle de los sectores con riesgo de inundación:

- a) Un sector de riesgo alto de inundaciones, que incluye varios bañados en su interior. Comprende el área que ocupa el fraccionamiento de Autódromo, excepto:
 - a. una parte limitada por la Avda. Tomas Penino, calle N° 12, calle Nash, calle N° 10, Ruta Nacional N°1 Brigadier Gral. Manuel Oribe y calle N° 8,

- b. otra fracción constituida por los padrones 2351 y 2352 frentistas a la Ruta Nacional Nro. 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, y a la Avda. N° 9.
- b) Un sector de riesgo medio de inundaciones, delimitado por la Rambla Costanera del fraccionamiento de Penino, la calle N° 5, la calle N° 12, Avda. Tomas Penino, Nash y calle N° 10. También comprende las fracciones 2351 y 2352.
- c) Un sector de riesgo bajo de inundaciones, delimitado por la calle N° 5, la calle N° 12, Avda. Tomas Penino, calle N° 10, Ruta Nacional N°1 Brigadier Gral. Manuel Oribe y calle 8.
- d) Un sector de borde no inundable, ubicado entre la Ruta Nacional Nro. 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, la calle Nro. 5 y la calle Nro. 8.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 36. (Prohibición de edificar y generar nuevos usos residenciales en los sectores con riesgo de inundación del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).- A partir de la vigencia del presente Plan, no se permitirán nuevas construcciones para uso residencial, sea vivienda permanente o de temporada en los sectores con riesgos altos, medios y bajos de inundación de los Barrios Penino y Autódromo. Estas limitaciones podrán ser moderadas por la Junta Departamental a iniciativa de la Intendencia, en base a criterios técnicos basados en estudios y proyectos específicos en relación a un Mapa de Riesgos por Inundaciones, u otras acciones de mejora urbana y ambiental de similar naturaleza.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 37. (Otras pautas específicas para el Área Barrios Penino – Autódromo).- El manejo de los sectores con riesgos altos, medios y bajos de inundaciones de los Barrios Penino – Autódromo, dentro de la Zona Litoral, se regirá por las siguientes pautas específicas:

- a) Se autorizarán fusiones de padrones, pero no nuevas subdivisiones prediales.
- b) En los predios urbanos se podrá tramitar la regularización de las obras existentes al momento de la puesta en vigencia de este Plan, bajo condición de la aceptación de las restricciones que rigen para el sector en cuanto a edificaciones y usos, asumiendo plena responsabilidad por ello. En tal caso se deberá tramitar la correspondiente autorización especial, habilitándose la solicitud de las conexiones de luz y agua potable ante los organismos prestatarios. Ello se hará en concordancia con el Artículo 180 de esta norma. En esta instancia de regularización se autorizará la terminación de obras avanzadas siempre y cuando no supongan la ampliación de la vivienda generando nuevas unidades habitacionales y/o un incremento del FOS (Factor de Ocupación del Suelo) de más del 20 % en relación a la ocupación previa.
- c) Los parámetros urbanísticos serán distintos en función del diverso riesgo de inundaciones, sea bajo, medio o alto, tal como se consigna en los siguientes artículos.
- d) No se permitirá la construcción de nuevas viviendas para residencia permanente o de temporada.
- e) No se podrán realizar rellenos de bañados existentes en ningún predio. Sí se podrán realizar rellenos parciales de predios en los sectores con riesgos bajos y medios de inundación, condicionado a su previa autorización y eventuales recomendaciones por las Oficinas Técnicas competentes en el marco de la aplicación de este plan.
- f) Se promoverá la paulatina transformación de partes no urbanizadas del área, como forma de aumentar la cartera pública de suelo para su uso público especialmente orientado a su conservación, rehabilitación ambiental y mejora de las condiciones de vida de los vecinos residentes.
- g) Se promoverán mecanismos de cooperación entre los propietarios del suelo, vecinos residentes y otros actores involucrados, a efectos de promover la fusión parcelaria y la adopción de soluciones ambientalmente sostenibles para mitigar los riesgos de inundaciones.
- h) Atributo de Potencialmente Transformable para reпрistinación de suelos. Se habilita a la Intendencia y a los propietarios de suelo de predios urbanos mayores de 8.000



m2, o de un conjunto de solares menores que superen en conjunto tal área, a gestionar el cambio de categoría del Suelo Categoría Urbana No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental a Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Natural cuando no se den usos urbanos, cuando se reduzcan los riesgos ambientales y se facilite la conservación de los valores espaciales y ambientales. A esos efectos, se formula el correspondiente Atributo de Potencialmente Transformable desde la categoría actual a la categoría y subcategoría destino, lo que se efectuará a través del Instrumento de Ordenamiento Territorial que corresponda. La Intendencia promoverá este tipo de transformaciones a través de estímulos tributarios, posibles desafectaciones de tramos de calles secundarias aún no abiertas, u otros mecanismos especiales.

- i) Para solicitar el permiso de construcción de nuevas edificaciones ante la Intendencia Departamental de San José, se deberá:
 - i. Probar la titularidad del terreno, o la posesión debidamente acreditada de residencia permanente con más de cinco años en el sitio y ánimo de dueño, cuyas constancias se presentarán ante las Oficinas Técnicas Competentes.
 - ii. Aceptar conocer los riesgos de inundación existentes en su predio presentando una Declaración Jurada dirigida a la Intendencia Departamental de San José.
 - iii. Presentar ante las Oficinas Técnicas Competentes un plano de un Agrimensor con la nivelación del predio, si incluye cañadas, canales de drenaje, o parte de un bañado, las calles abiertas próximas y las eventuales edificaciones preexistentes dentro del mismo.
 - iv. Presentar los correspondientes avales de OSE sobre la factibilidad de prestación del servicio de agua potable y de UTE sobre la prestación del servicio de energía eléctrica.

- j) Se desalentará la apertura de los tramos de calles autorizadas en los planos originales aprobados de estos fraccionamientos urbanos pero no abiertas ni dotadas de infraestructuras al momento de estar aprobado este Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Sólo se habilitarán tales aperturas viales en el marco de un Estudio Sectorial que presente el interesado, el cual será elevado para su dictamen a la Unidad de Gestión de este Plan Local, quien podrá consultar a las Oficinas Técnicas Competentes. Consecuentemente, en caso de predios exclusivamente frentistas a caminos o calles no accesibles por encontrarse dentro de un bañado o área anegadiza, la Oficina de Ordenamiento Territorial no podrá otorgar Viabilidad Urbanística, suspendiéndose su otorgamiento.
- k) En particular se desafectará como vía circulatoria la Rambla Costanera de Autódromo no abierta pero oportunamente cedida a favor del Gobierno Departamental. Esta se mantendrá como un bien público de uso público orientada a prestar un servicio ambiental.
- l) El Gobierno Departamental sólo podrá realizar obras de mantenimiento y mejora de calles y drenajes, de seguridad y de mobiliario urbano, siempre y cuando sean de bajo impacto ambiental de signo negativo.
- m) En el caso de realizarse alguna construcción de acuerdo a lo antes consignado, esta se deberá implantar en un nivel del terreno 0.50 (medio metro) por encima de los niveles medios de la calle o camino público de acceso, lo cual será respaldado por un certificado del Ing. Agrimensor. Se autoriza flexibilizar tal requisito en el caso de predios frontales a la Ruta Nacional Nro. 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe con acceso único desde la misma. En todas las situaciones la nivelación del terreno y la implantación de la construcción deberá minimizar las eventuales afectaciones al drenaje natural del terreno, previéndose resguardos más elevados, ingresos y accesibilidades de producirse eventos extremos de inundación.
- n) Las actuaciones indicadas en los literales anteriores se realizarán tramitando las

correspondientes Viabilidades Urbanísticas y Permisos de Construcción ante la Intendencia Departamental de San José, y la Autorización Ambiental Previa ante la DINAMA cuando así corresponda, pudiéndose solicitar de modo fundado otras avales o realizar otras consultas por parte de la Intendencia de San José.

o) En esta área el Gobierno Departamental ejercerá su “derecho de preferencia” para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa ente particulares, tal como lo habilita el Artículo 66 de la Ley Nro. 18.308 de junio del 2008.

p) En los predios urbanos se promoverá el uso de especies nativas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 38. (Derecho de Preferencia en Barrio Penino y Autódromo).- Autorízase a la Intendencia de San José a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el Artículo 66 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en las adquisiciones onerosas sobre los bienes Inmuebles que forman parte del Área Barrios Penino – Autódromo, dentro de la Zona Litoral.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 39. (Promoción de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Litoral de Penino y Autódromo u otros programas especiales).- La Intendencia promoverá la elaboración y aprobación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Litoral de Penino y Autódromo, así como otros instrumentos especiales de ordenamiento territorial o programas que contengan:

a) estudios específicos, tales como un Mapa de Riesgos por Inundaciones; estrategias focalizadas de manejo; recursos financieros para acciones de mejora de las condiciones ambientales y de vida de sus vecinos; obras de calificación del espacio público; la conservación, recuperación y puesta en valor de los relictos de alta naturalidad; y el reposicionamiento del conjunto como un área costera emblemática y sostenible de Ciudad del Plata.

b) elementos tales como para concebirse como un Proyecto de Manejo Ambiental y Desarrollo Local para los Barrios Penino y Autódromo al sur de la Ruta 1.

c) focalización en los fraccionamientos urbanos ya aprobados y en un más amplio perímetro de actuación que incluiría al menos la Reserva Natural Penino.

d) articulación con el futuro Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata y con otros planes, programas sectoriales e iniciativas socio – ambientales que se apliquen o ejecuten en el área.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 40. (Parámetros urbanísticos particulares Área Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo bajo de inundaciones).- Dentro de la Zona Litoral, en el sector del Área Barrios Penino y Autódromo con riesgo bajo de inundaciones los parámetros urbanísticos para las nuevas construcciones a realizarse serán los siguientes:

a) Superficie mínima de la parcela = la existente, salvo que se decida fusionarlo con otros padrones, lo cual se autoriza.

b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%

c) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6

d) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.

e) Retiro frontal = 6.00 metros, salvo cuando se apliquen valores mayores por ser predios frentistas a avenidas, caminos o calles con retiros más amplios de:

▪ 10 metros sobre calles o avenidas de 30 o más metros de ancho

▪ 40 metros sobre la Ruta Nacional Nro. 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe de no existir calzadas laterales, o de 5 metros de existir las mismas.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- f) Retiro bilateral = 1.50 metros o Retiro unilateral = 3 m. Sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros deberá ser: Retiro bilateral = 3 metros
- g) Retiro de fondo = 4 metros.
- h) Frente mínimo de la parcela = el existente, salvo que se decida fusionarlo con otros padrones, lo cual se autoriza.
- i) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 2 (dos), pauta que sólo se aplicará para regularizaciones al no habilitarse nuevas viviendas y usos residenciales.
- j) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 36%. Este indicador se mantendrá aunque existiese saneamiento dada la baja permeabilidad del suelo.

En caso de predios con dos frentes, el área predial a ocupar o edificar resultará de la aplicación de los distintos retiros.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 41 (Parámetros urbanísticos particulares Área Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo medio de inundaciones).- Dentro de la Zona Litoral, en el sector del Área Barrios Penino y Autódromo con riesgo medio de inundaciones los parámetros urbanísticos para las nuevas construcciones a realizarse serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = la existente, salvo que se decida fusionarlo con otros padrones, lo cual se autoriza.
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 20%
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 0.4
- d) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel. A solicitud de los interesados, y en el marco de la asistencia técnica a los vecinos, podrán habilitarse hasta 10 metros de altura máxima de edificación en el sector con riesgo medio de inundaciones.
- e) Retiro frontal = 6.00 metros, aplicándose valores de 10 metros en predios frentistas a calles o avenidas de 30 o más metros de ancho
- f) Retiro bilateral = 1.50 metros o Retiro unilateral = 3 m. Sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros deberá ser: Retiro bilateral = 3 metros
- g) Retiro de fondo = 4 metros.
- h) Frente mínimo de la parcela = el existente, salvo que se decida fusionarlo con otros padrones, lo cual se autoriza
- i) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 1 (uno), pauta que sólo se aplicará para regularizaciones al no habilitarse nuevas viviendas y usos residenciales.
- j) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 24%. Este indicador se mantendrá aunque existiese saneamiento dada la baja permeabilidad del suelo.

En caso de predios con dos frentes, el área predial a ocupar o edificar resultará de la aplicación de los distintos retiros.

En los padrones 2351 y 2352 se habilitarán nuevas construcciones si estas se ubican en los puntos relativamente más altos, si los rellenos se limitan al área construida y si son reducidas sus afectaciones ambientales a juicio fundado de la Unidad de Gestión del Plan.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 42. (Parámetros urbanísticos particulares Área Litoral Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo alto de inundaciones).- En el sector con riesgo alto de inundaciones los parámetros urbanísticos para las nuevas construcciones a realizarse serán los mismos que el artículo anterior pero su ocupación será menor:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 10 %
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.2
- c) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 12 %. Este indicador se mantendrá aunque existiese saneamiento dada la baja permeabilidad del suelo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 43. (Parámetros urbanísticos particulares y otras pautas para Área Barrios Penino – Autódromo. Sector de borde no inundable).- Dentro de la Zona Litoral, en el sector de borde no inundable, de mayor altura sobre el nivel del río, ubicado entre la Ruta Nacional Nro. 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, la calle Nro. 5 y la calle Nro. 8 hasta la Ruta 1:

- a) Para nuevas construcciones a realizarse se podrán aplicar los parámetros vigentes y usos permitidos para la Zona Urbana.
- b) Por razones precautorias, hasta tanto no se concreten mayores estudios de detalle (como el Mapa de Riesgo por Inundaciones, el Plan de Aguas Urbanas de Ciudad del Plata, el citado Plan Parcial u otros), se mantendrá la prohibición de realizar en este sector nuevas subdivisiones prediales y condicionar todos los usos permitidos o condicionados admisibles a un aval especial y a las recomendaciones particulares de la Unidad de Gestión del Plan.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 44. (Usos permitidos en los sectores inundables del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).- Dentro de los sectores inundables del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo se permiten los siguientes usos precedentes al inicio del presente Plan, siempre que representen un reducido impacto ambiental:

- a) Residencia permanente y no permanente.
- b) Comercio de escala vecinal.
- c) Usos turísticos y recreativos de bajo impacto ambiental

Tales edificaciones y usos preexistentes podrán ser regularizados en caso de no haber tenido permiso de construcción al momento de inicio de la formulación de este plan, de cumplirse con las condiciones planteadas en esta misma norma (Véase Artículo 191).

No se habilitarán o regularizarán construcciones con destino residencial posteriores a la vigencia de este Plan, sea vivienda permanente o de temporada, hasta tanto no se apruebe y aplique el proyectado Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Litoral de Penino y Autódromo, u otros instrumentos de ordenamiento territorial, programas especiales o de gestión ambiental para el área,

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 45. (Usos condicionados en los sectores inundables del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).- Los siguientes nuevos usos en los sectores inundables del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo se condicionan a una baja y compacta ocupación del suelo y a un reducido presunto impacto ambiental negativo a juicio fundado de las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia Departamental de San José, en consulta con la Unidad de Gestión de este Plan:

- a) Uso eco – turístico no permanente (hostería o posadas)
- b) Estacionamientos, si se encuentran fuera del área de playa, y son de automotores y ciclomotores.
- c) Equipamientos vecinales (comerciales, sociales, culturales, religiosos, o de seguridad) si se reconocen los riesgos ambientales existentes y se formulan medidas cualitativas de mitigación ante tales situaciones.
- d) Equipamientos zonales o metropolitanos (comerciales, de exhibición, sociales, culturales, religiosos o de seguridad) si se encuentran en los predios frentistas a la Ruta Nacional Nro. 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, preferentemente en sectores con riesgos bajos de inundación.
- e) Equipamientos para servicios públicos condicionadas a su limitado impacto ambiental



negativo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 46. (Publicidad de las restricciones dominiales).- Sin perjuicio de la expedición de los certificados de afectaciones departamentales, la reglamentación preverá una forma de comunicación al Registro de la Propiedad Inmueble a efectos que incorpore en cuanto corresponda, las afectaciones de los padrones incluidos en las áreas o sectores, en la cuales las facultades del derecho de propiedad se vean restringidas por las disposiciones del presente decreto. Asimismo se encomienda a la Intendencia a realizar las correspondientes instancias de comunicación y difusión a nivel local y vecinal.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 4 – 2 RESERVA NATURAL PENINO

Artículo 47. (Reserva Natural Penino. Definición y delimitación. Remisión).- La Reserva Natural Penino comprende los humedales y ámbitos intermareales, arenales y otros ámbitos contiguos limitados por el Río de la Plata, la desembocadura del Río Santa Lucía, la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe y la divisoria de los padrones 8.042 con el 8.045.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 48. (Pautas específicas).- Es de interés departamental la conservación de la Reserva Natural Penino, para lo cual se reafirma su condición de área no urbanizable, promoviéndose en la misma:

- a) Una mayor presencia específica del Estado en relación a la conservación de este bien patrimonial
- b) La profundización de la actual cooperación a tales efectos entre diversos actores de la sociedad civil, sean los vecinos del área, los propietarios del suelo, los junqueros, los actores empresariales, las ONG, entre otros. En particular, desde el ordenamiento territorial, se medirán los usos y actividades compatibles, y los modos de coadyuvar a una presencia efectiva de actores que cuiden este territorio.
- c) La incorporación futura a esta reserva de padrones actualmente urbanos con importantes restricciones para la urbanización, que se desafectarían de tal condición.
- d) La reducción, para las obras edificatorias o civiles que se realicen, de sus afectaciones sobre las áreas ambientalmente más vulnerables de cada predio, especialmente los bañados. Al respecto la Unidad de Gestión de este Plan, en consulta con los interesados, con los vecinos y con autoridades ambientales nacionales, podrá establecer y/o recomendar de modo fundado las condiciones complementarias y el modo de manejo de las obras y usos de cada predio. La falta de cumplimiento de las tutelas ambientales, podrá determinar la detención o clausura de obras, o la negativa de permisos y habilitaciones.
- e) La generación de sectores prediales destinados a la implantación de las edificaciones autorizadas, con previsión de sectores de conservación ambiental en parte de la superficie de los predios, con obligaciones de conservación y restricciones dominiales que podrán consignarse en las habilitaciones y autorizaciones departamentales, tal como se detalla en el artículo siguiente.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 49. (Régimen especial de las Áreas de Implantación y Conservación Predial).- En los predios localizados en la Reserva Natural Penino, cuando se gestionen ante la Intendencia Departamental de San José nuevas edificaciones, regularizaciones de construcciones existentes y habilitaciones de usos, se reconocerán dos grandes sectores: un Área de Implantación Predial y otra Área de Conservación Predial.

El Área de Conservación Predial será una parte del terreno, contigua o que rodea a un Área de

Implantación Predial que opera a modo de sector interior o insular. El Área de Conservación Predial opera como un área non edificandi, que podrá o no constituir un retiro predial, en el que se conservan los humedales existentes u otros ámbitos anegadizos, formaciones dunares y el tapiz vegetal natural de cada predio, siendo un área única, continua e indivisible.

Las Áreas de Implantación y de Conservación Predial son dominial y administrativamente inseparables en cada predio. El ejercicio del derecho de edificación y las habilitaciones de uso en cada predio estará condicionado al cumplimiento de estas afectaciones a favor de la conservación ambiental, de la configuración paisajística del conjunto y de un desarrollo sustentable.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 50. (Actuaciones permitidas en las Áreas de Implantación y Conservación Predial).- En el Área de Implantación Predial se admitirán diversas transformaciones regladas del terreno como edificaciones, caminos y otros sectores pavimentados, playones y estacionamientos abiertos, instalaciones recreativas, jardines y otras modificaciones topográficas siempre y cuando se minimicen los impactos al drenaje natural del terreno y no se modifique sustantivamente el eventual pasaje de canales de drenaje.

El Área de Conservación Predial es un sector del terreno con restricciones de dominio derivadas de su rol primario de protección con funciones eco sistémicas, de amortiguación ambiental y de vistas al paisaje. En esta área no se habilitan nuevos movimientos de tierra, forestaciones, edificaciones, caminos, otras obras civiles ni el acopio o depósito abierto de materiales varios, vehículos o equipos, sólo admitiéndose a futuro actuaciones menores de conservación y puesta en valor del ambiente como senderos de interpretación, puestos de avistaje de aves, centros de interpretación o actuaciones amigables de protección costera planteadas u informadas favorablemente por la Unidad de Gestión del Plan Local de Ciudad del Plata y aprobadas por la Intendencia. Dentro del Área de Conservación Predial sólo por razones fundadas se permitirá la permanencia de alguna infraestructura ambiental o civil preexistente a la puesta en vigencia de este plan, siempre que se valore que la misma no afecta negativamente y de modo sustantivo el comportamiento natural del área contigua.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 51. (Áreas de Implantación y Conservación Predial. Criterios de aplicación).- Las Áreas de Implantación y de Conservación son dominial y administrativamente inseparables en cada predio. El ejercicio del derecho de edificación en cada predio esta condicionado al cumplimiento de estas afectaciones ambientales. La Área de Implantación y la Área de Conservación Predial serán propuestas por los propietarios del suelo al solicitar distintos permisos de edificación y habilitación de usos, las que deberán ser expresamente homologadas u observadas de modo fundado por la Unidad de Gestión del Plan instituida en la presente norma, y aprobadas por la Intendencia. Tales áreas se presentarán y delimitarán en un Plano firmado por Agrimensor, anotándose las restricciones vigentes. De considerarse necesario, se podrá solicitar al interesado un estudio técnico de profesional especializado en materia ambiental que respalde la propuesta.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 52. (Parámetros urbanísticos y usos de la Reserva Natural Penino).- Para la Reserva Natural Penino serán de aplicación los parámetros generales y usos consignados para padrones rurales en los artículos 20 a 24. En tales casos, el FOS y el FIS se aplicarán en relación a todo el predio, y los restantes parámetros dentro del Área de Implantación que proponga el propietario del suelo.

Dentro de la Reserva Natural Penino ningún Área de Implantación Predial podrá ser mayor al 25 % de la superficie total del predio.



Sólo se admitirán nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales con una muy baja ocupación del suelo. Ello se fundamenta en alentar usos que propendan a la conservación efectiva de los grandes predios. En tal caso también sus propietarios deberán aceptar y reconocer las restricciones de esta área para tales edificaciones y usos, asumiendo plena responsabilidad por ello, tramitando la correspondiente Viabilidad Urbanística y el Permiso de Construcción.

Sólo se admitirán provisionalmente subdivisiones prediales en los casos de padrones abarcados por más de una Categoría de Suelo. Ello no aplica para las subcategorías.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 2 ZONA PRODUCTIVA SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA PRODUCTIVA

Artículo 53. (Delimitación de la Zona Productiva).- La Zona Productiva abarca las Colonias Galland y Wilson (parte) y un sector de territorio rural al norte de Ciudad del Plata, conforme se delimita en el Plano N° 2 - Zonificación General.

Sin perjuicio de la existencia de actividades productivas rurales o extractivas autorizadas previamente a la puesta en vigencia de este plan en la Zona de los Bañados de Santa Lucía, la Zona Litoral del Río de la Plata, la Zona Urbana y la Zona Corredor de la Ruta 1.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 54. (Subzonas).- La Zona Productiva comprende las siguientes subzonas, conforme se delimitan gráficamente en el Plano N° 4 – Zona Productiva. Subzonas:

- a) La Subzona Colonia Wilson,
- b) La Subzona Colonia Galland,
- c) La Subzona Rural Norte,
- d) La Subzona Extractiva

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 55. (Delimitación Subzona Colonia Wilson).- La Subzona Colonia Wilson comprende:

a) El Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre, formado por gran parte de los padrones 7.703, 8.605, 9.931, 18.656, 18.243, 17.809 y 551, salvo su borde contiguo al Río de la Plata que integra la Zona Litoral, coincidente con la Faja de Defensa de Costas con una profundidad de 250 metros desde la línea de ribera del Río de la Plata.

b) El Área Agrícola – Ganadera, delimitado al sur por los predios anteriores, al oeste por los padrones 17.205 y 5043, al norte por el Camino de Tropas y al Este por los padrones 17.960, 16.462, 16.460, 16.457, 16.454, 16.450, 16.446, 16.441 y 16.437 de la Colonia Galland.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 56. (Delimitación Subzona Colonia Galland).- La Subzona Colonia Galland está delimitada al oeste por la Colonia Wilson, al sur por la Zona Litoral del Río de la Plata dada por una línea imaginaria 250 metros paralela a la línea de ribera dentro del padrón 17.960, al este por los padrones 11, 17.141, 16.864, 12.433, 9.891, 17.722, 12.654 y 12.655, y al norte por el padrón 12 y por el límite del perímetro de exploración minera autorizada por la DINAMIGE al Instituto Nacional de

Colonización, conforme se delimita en el Plano N° 4 – Zona Productiva y Plano N° 8 Categorización de Suelo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 57. (Delimitación Subzona Rural Norte).- La Subzona Rural Norte comprende diversas fracciones entre el Corredor de Ruta 1, la Zona Urbana y la Subzona Extractiva, delimitándose conforme se indica en el Plano N° 4 – Zona Productiva y Plano N° 8 Categorización de Suelo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 58. (Delimitación Subzona Extractiva).- La Subzona Extractiva dentro de la Zona Productiva comprende diversos padrones con permisos de prospección, exploración y explotación minera. Se compone de partes de fracciones, unas contiguas, otras discontinuas o enclavadas. Su límite norte es la zona de bañados del Santa Lucía dado por la línea altimétrica de 10.00 (diez) metros sobre el nivel del mar, y su delimitación surge del Plano N° 4 – Zona Productiva y Plano N° 8 Categorización de Suelo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 59. (Directriz local de ordenamiento territorial).- La Zona Productiva del Municipio de Ciudad del Plata y su área de influencia constituye un área productiva diversificada, con tres grandes actividades: la agrícola - ganadera, la extractiva de arena y arcillas y la energética, las cuales se compatibilizarán entre sí, con las actividades urbanas e industriales próximas.

En particular:

- a) Se promoverán las actividades agrícolas ganaderas, en especial en ambas colonias, alentándose estrategias específicas de desarrollo local que fortalezcan este perfil productivo.
- b) No se habilitarán nuevas actividades industriales en la Zona Productiva, salvo dentro del complejo de la Central Térmica de Puntas del Tigre, que opera como un enclave de relevancia nacional.
- c) Se contendrá la expansión de las actividades extractivas de escala zonal y metropolitana, limitándola a los sectores habilitados en la presente norma. Se buscará dar orientación en relación a posibles efectos colaterales, mitigándose los mismos.
- d) Se alentará la adopción de tecnologías ambientalmente amigables de escala local.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 60. (Categorías y subcategorías de suelo en la Zona Productiva).- Se categoriza el sector de territorio comprendido en La Zona Productiva Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Productivo, salvo los siguientes casos:

- a) El Área Complejo Central Térmica Puntas del Tigre, de acuerdo a su condición de enclave, se clasifica como:
 - i. Suelo Categoría Suburbana, subcategoría Industrial, de Generación de Energía y de Amortiguación Ambiental a la fracción de los padrones 18.243, 17.809, 551, 8.605, 9.931 y 18.656 incluida en esta zona, pues parte de tales padrones entre la línea de ribera del Río de la Plata y 250 metros tierra adentro forma parte de la Zona Litoral clasificada como Suelo Categoría Rural Natural.
 - ii. Suelo Categoría Rural al padrón 7.703, salvo un polígono en su lado norte, al que se hace referencia en el literal siguiente.
 - iii. Suelo Categoría Suburbana, subcategoría Suelo Residencial Enclavado, a la parte norte del padrón 7.703 correspondiente a un polígono de 200 metros de un lado y 30.02 del otro. Tal sector esta destinado a la vivienda para la relocalización de los



pescadores artesanales permanentes actualmente ubicados en un predio propiedad de UTE en el frente costero.

- b) Los polígonos actualmente autorizados para la actividad extractiva, conforme se señala en el Plano N° 4 – Zona Productiva. Subzonas, se clasifican como:
 - i. Suelo Categoría Rural, Subcategoría Rural Productivo con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados dentro de la Subzona Extractiva.
 - ii. Suelo Categoría Rural, Subcategoría Rural Natural con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados en caso de las canteras fuera de la Subzona Extractiva.
- c) Se encomienda a la Intendencia de San José la protección precautoria de las fracciones correspondientes a ámbitos o áreas de probado interés arqueológico, ya identificadas o futuras, mientras se realicen las correspondientes prospecciones arqueológicas, como se habilita en el Título III, Capítulo 1, artículo. 133, literal e).

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 61. (Parámetros urbanísticos generales en la Zona Productiva). – Los parámetros urbanísticos generales a aplicarse en la Zona Productiva, salvo en las áreas con parámetros específicos que se consignan en las siguientes secciones, serán:

- a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas, en concordancia con la Ley N° 10.723 del 21 de abril de 1946 y la Ley N° 18.308, o la existente de ser menor. Sólo se admitirán provisionalmente subdivisiones prediales en los casos de padrones abarcados por más de una Categoría de Suelo, tal como se habilita en el Artículo 186. No aplica para subcategorías.
- b) Área máxima edificable (AME) = 500 m².
- c) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 5 % (Este indicador se aplica en conjunto con el anterior)
- d) Altura máxima de edificación en residencia = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- e) Altura máxima de edificación en usos productivos y equipamientos = 14.00 metros.
- f) Retiros perimetrales = 10.00 metros. Tales retiros deberán ser iguales o mayores a:
 - i. 15 metros sobre calles o avenidas de 30 o más metros, o sobre caminos públicos (En concordancia con lo establecido en el Decreto – Ley N° 10.382 del 13 de febrero de 1943.)
 - ii. 40 metros sobre la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, en concordancia con el Artículo 1 del Decreto Ley 14.197 del 17 de mayo de 1974.
- g) Frente mínimo de la parcela = 100 metros para nuevas subdivisiones
- h) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 2, destinado a vivienda permanente para el propietario o poseedor de la explotación.

Los generadores eólicos podrán tener alturas mayores, debiendo cumplir, entre otros, con los requisitos establecidos en el Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3032 del 26 de setiembre de 2008 (Estructuras Soportes de Antenas y de Generadores Eólicos). En su tramitación se exigirá a los interesados Viabilidad Urbanística ante la Intendencia Departamental de San José y Autorización Previa de DINAMA cuando corresponda tanto para tales generadores como para los tendidos complementarios de redes. La Intendencia de San José, según cada caso, podrá exigir fundadamente un Estudio Paisajístico o Ambiental de detalle para tales generadores y redes.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 62. (Usos permitidos).– En la Zona Productiva se permitirán los siguientes usos:

- a) Actividades rurales agrícola – ganaderas.
- b) Vivienda de los pobladores locales.
- c) Galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo.
- d) Equipamientos públicos propios del medio rural.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 63. (Usos condicionados).- En la Zona Productiva se admitirán los siguientes usos específicos subsidiarios y complementarios a otras actividades productivas rurales y de reducido impacto ambiental, condicionados a los requisitos que en cada caso se expresa:

- a) Actividades extractivas, de acuerdo a las normas nacionales y a las directrices locales y otras disposiciones ambientales y de localización, establecidas en este plan departamental y en otras normas en la materia, de acuerdo a lo señalado en la Sección 3, Artículo 71. Al respecto se declaran fuera de ordenamiento las actividades extractivas en curso localizadas fuera de la Subzona Extractiva, de acuerdo al Artículo 27, lit. c. de la Ley 18.308 de junio del 2008. Por tanto, en la Zona Productiva, desde el Gobierno Departamental se permitirá la continuación controlada de este uso dentro de la Subzona Extractiva pero no se permitirán ampliaciones de los perímetros de prospección, exploración y explotación autorizados por la DINAMIGE, ni nuevas canteras fuera de tal subzona.
- b) Instalaciones deportivas – sociales, realizadas con anterioridad a la vigencia de este Plan.
- c) Antenas de telefonía, en concordancia con la normativa vigente (Decreto N° 3032 de setiembre del 2008 de la Intendencia Departamental de San José, Decreto sobre Estructuras Soportes de Antenas y de Generadores Eólicos).
- d) Instalaciones de captación de energías alternativas orientadas a la prestación del servicio a terceros. Se admitirán todas las instalaciones de captación de energías alternativas (eólica, fotovoltaica, etc.). Los generadores eólicos y tendidos de las redes cumplirán con los requisitos establecidos en el Decreto N° 3032 de fecha 26 de de setiembre de 2008 de la Intendencia Departamental de San José (Decreto sobre Estructuras Soportes de Antenas y de Generadores Eólicos), pudiéndose exigir durante su tramitación de modo fundado, un estudio paisajístico o ambiental de detalle en caso de tener más de 20 metros de altura. Además todas las instalaciones de captación de energías alternativas y los tendidos de nuevas redes deberán reducir sus afectaciones al suelo y a las actividades agrícola – ganaderas, tener los permisos correspondientes y presentar estudios de impacto ambiental si así les fuese solicitado por la Intendencia de San José.
- e) Usos industriales de gran escala y de amortiguación ambiental si se localizan dentro del complejo de la Central Térmica Puntas del Tigre. Se incluyen las viviendas para la relocalización de pescadores ya consignadas, de acuerdo a las pautas citadas en la Sección 2, Artículo 67 y siguientes.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 64. (Usos prohibidos).- Entre los usos prohibidos se considera el pastaje vacuno concentrado (feed lot) en la Zona Productiva.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 65. (Permisos de Construcción en la Zona Productiva).- Toda construcción, infraestructura, montaje o emprendimiento en la Zona Productiva requerirá autorización previa del Gobierno Departamental, de acuerdo a lo consignado en el Título IV, Capítulo 3, Artículo 181. Tales construcciones y emprendimientos deberán cumplir con las regulaciones departamentales de este plan y de otras disposiciones departamentales, como así también cumplirán con las pautas nacionales respecto a servidumbres, como la prohibición de edificar debajo y en torno a las líneas de transmisión eléctrica.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 66. (Tutelas ambientales en la Zona Productiva).- En la Zona Productiva, se identifican los siguientes sectores de suelo para la aplicación de tuteladas ambientales:

- a) En el perímetro del Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre y dentro de la misma, consignadas en el Artículo 68).



- b) En la Subzona Extractiva y en el enclave extractivo contiguo a Villa Olímpica.
- c) En los pozos de abastecimiento de OSE.
- d) Una faja de 15 metros a ambos bordes externos de cada canal, dique de drenaje y desagüe, arroyo y cañada, no pudiéndose realizar modificaciones no autorizadas a los mismos ni nuevas construcciones a menos de 15 metros, siendo de aplicación lo establecido en el Artículo 23 al que cabe remitirse.
- e) La tutela arqueológica en los terrenos ubicados en cotas menores a 10 metros, realizándose los diagnósticos arqueológicos de cara a preservar el potencial patrimonio cultural del área, pues se encuentran en sitios de importancia arqueológica.

Las tramitaciones correspondientes a subdivisiones y fraccionamientos del suelo, los permisos de construcción, las habilitaciones industriales y comerciales de canteras, deberán referenciar en los planos respectivos la existencia de las tutelas en el área de que se trate, en la forma que exprese la reglamentación.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES AREA COMPLEJO CENTRAL TERMICA PUNTAS DEL TIGRE

Artículo 67. (Directriz específica de ordenamiento territorial del Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre).- Se propende a la prevención para mitigar los impactos ambientales adversos del complejo de la Central Térmica de Puntas del Tigre. En ese entendido, se indican como directrices específicas, las siguientes:

- a) linde y afectación al uso público un nuevo camino de salida a la costa del Río de la Plata que se ubicará entre el cruce del actual camino a Puntas del Tigre y el Arroyo El Tigre, y la playa del Río de la Plata dentro del actual padrón 17.809, de acuerdo a las citadas gestiones entre las tres instituciones antes mencionadas. Este nuevo camino se iniciará en el actual Camino Calcagno al sur del Arroyo El Tigre, atravesando el padrón 17.809 actualmente en propiedad de UTE, hasta su límite con el padrón 9.815, continuando contiguo a tal divisoria predial hasta un Parque Costero Proyectado frente al Río de la Plata. Una vez habilitado al uso público el camino, se desafectará el tramo sustituido.
- b) La demarcación de un área habitacional para la relocalización de los pescadores artesanales permanentes actualmente ubicados en el frente costero de Puntas del Tigre en el padrón 18.243 propiedad de UTE. Tales viviendas se localizarán en un polígono de 200 metros de un lado y 30.02 del otro localizado en la parte norte del padrón 7.703, lo que se efectuará en consulta con los vecinos.

Las actuaciones anteriores se realizarán en el marco de los correspondientes Estudios de Impacto Ambiental, incluido el componente arqueológico.

Las pautas anteriores operan junto a lo señalado en el capítulo anterior, Artículo 27 a propósito de la Zona Litoral de este complejo, referidas a:

- a) La relocalización reglada de los resguardos de las barcas y artes de pesca de los pescadores artesanales actualmente ubicados en Puntas del Tigre dentro del complejo de UTE, al este del mismo.
- b) La autorización del uso público del vértice suroeste del padrón 17.809 el cual se utilizará como un Parque Costero equipado, propiedad de UTE.
- c) La generación de una amortiguación ambiental paralela a la playa y compatible con la conservación costera.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 68. (Tutela ambiental en el Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre).- Conforme se grafica en el Plano N° 9 -Tutelas Ambientales, se establece:

- a) una faja de protección mínima de 50 metros de ancho en gran parte de su perímetro. Esta

faja de protección se aplicará en el borde oeste y norte del padrón 17.809, en el borde norte del padrón 551 entre el Camino Calcagno y el encuentro con el límite del padrón 16.882 y 9.931, continuándose por su lado norte hasta el encuentro con el padrón 18.656, siguiéndose por su borde hasta la esquina con el padrón 17.960 y 551, continuándose por la línea divisoria entre ambos padrones hasta el límite de la Zona Litoral a 250 metros de la línea de ribera. Se exceptúa de tal tutela ambiental el enclave de las nuevas viviendas de los pescadores permanentes en la parte norte del padrón 7.703, aplicándose una faja de protección similar en su divisoria con el resto del padrón. Esta tutela ambiental consistirá en una banda forestal que cumplirá con un rol de amortiguación sonora y paisajística. Esta forestación será independiente del 8% permitido en el Decreto N° 3091 Artículo 49, de enero del 2013 Esta faja podrá atravesarse por las entradas de acceso al complejo, no habilitándose dentro de la misma nuevas edificaciones salvo algunas construcciones menores de control o seguridad previa autorización de la Intendencia Departamental de San José. Se autoriza a la Unidad de Gestión del Plan a realizar ajustes menores a tal faja en común acuerdo con UTE.

b) una faja de protección mínima de 20 metros a ambos lados del camino público que atravesará el padrón 17.809 dentro de este complejo, en los mismos términos que el literal anterior.

Las tramitaciones correspondientes a subdivisiones y fraccionamientos del suelo, los permisos de construcción, las habilitaciones industriales y comerciales de canteras, deberán referenciar en los planos respectivos la existencia de las tutelas en el área de que se trate, en la forma que exprese la reglamentación.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 69. (Parámetros urbanísticos específicos Área Complejo Central Térmica Puntas del Tigre).– A los efectos de facilitar las modificaciones y mejoras futuras de este emprendimiento, y sin perjuicio de las tutelas ambientales y retiros perimetrales ya señalados, no se establecen parámetros previos en el Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre en materia de altura máxima de edificación y área máxima edificable, estándose a la previa autorización de la Intendencia Departamental de San José en el correspondiente permiso de construcción o autorización de montaje, sin perjuicio de su evaluación dentro de las correspondientes trámites ambientales ante la DINAMA. Queda exceptuado de este lineamiento el enclave residencial de las nuevas viviendas de pescadores, en el que regirá lo consignado en el artículo siguiente.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 70. (Parámetros urbanísticos específicos en el enclave residencial de las nuevas viviendas de pescadores). – Se establecen como parámetros urbanísticos a regir en el enclave residencial destinado a las nuevas viviendas de pescadores resultantes de su relocalización, considerando cada unidad funcional o cada parcela con vivienda:

- a) Superficie mínima de la parcela = 500 m², no admitiéndose posteriores subdivisiones
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 20 %
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 0.2
- d) Altura máxima de edificación = 5.00 metros. Se admite una Planta Baja.
- e) Retiro frontal = 4.00 metros
- f) Retiro de fondo = 4.00 metros.
- g) Retiro unilateral de 3.00 metros o bilateral de 1.00 metro
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros
- i) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 1.
- j) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 24 %
- k) El uso permitido será vivienda permanente.
- l) Los efluentes cloacales deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto



253 / 979 y modificativos.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES ACTIVIDAD EXTRACTIVA

Artículo 71. (Directriz específica de ordenamiento territorial de las actividades extractivas en la Zona Productiva).- De acuerdo a lo señalado en el Título IV, Capítulo 2, arts. 146 y siguientes), en relación a la complementación y cooperación nacional y departamental en respecto a la localización, ordenamiento y control de las actividades extractivas, se establece que tales actividades extractivas en la Zona Productiva, estarán basadas en las siguientes directrices:

- a) Se permitirán actividades extractivas sólo en aquellos polígonos de prospección, exploración y explotación ubicados en la Zona Productiva que cuente con autorización de las autoridades mineras y ambientales nacionales, y del Gobierno Departamental de San José, de acuerdo a las competencias de cada organismo.
- b) Se limitará la apertura de nuevas canteras, o la ampliación de las mismas, a la Subzona Extractiva ubicada al norte de este Municipio, siempre y cuando cada permisario cumpla con las disposiciones vigentes, se tomen las medidas precautorias respecto al patrimonio arqueológico y se mitiguen los impactos ambientales negativos dentro y fuera de esta subzona.
- c) No se habilitarán nuevas áreas de exploración y explotación al sur de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe ni al norte de la misma fuera de la Subzona Extractiva planteada, dadas sus posibles afectaciones negativas a nivel ambiental, en la calificación urbana de Ciudad del Plata y en la actividad agrícola – ganadera. En consecuencia se solicita a los organismos nacionales que una vez vencidos tales permisos y autorizaciones no se renueven las correspondientes autorizaciones sectoriales fuera de tal Subzona Extractiva.
- d) Se encomienda a la Intendencia Departamental minimizar las afectaciones producidas en la Zona Urbana por el tránsito de camiones desde y hacia las canteras, promoviéndose diversas disposiciones subsidiarias y acuerdos de cooperación con los canteristas.
- e) Se cumplirá estrictamente con la cautela de los recursos arqueológicos previamente a la prospección, exploración y explotación de áridos y arcillas, con la protección de la ribera del Río Santa Lucía y con las mitigaciones ambientales establecidas por las autoridades nacionales y departamentales.
- f) Dentro de la Subzona Extractiva se habilitarán usos agrícola - ganaderos compatibles con la actividad extractiva.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 72. (Tutela ambiental borde sur de la Subzona Extractiva y en el perímetro de extracción ubicado en la cercanía oeste de Villa Olímpica).- Se establece una tutela ambiental de 100 metros dentro del borde sur de la Subzona Extractiva y en el perímetro de extracción ubicado en la cercanía oeste de Villa Olímpica. En dicha área de tutela ambiental se promoverán forestaciones mitigatorias luego de los correspondientes diagnósticos y evaluaciones arqueológicas.

Las tramitaciones correspondientes a subdivisiones y fraccionamientos del suelo, los permisos de construcción, las habilitaciones industriales y comerciales de canteras, deberán referenciar en los planos respectivos la existencia de las tutelas en el área de que se trate.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 3
ZONA BAÑADOS DEL SANTA LUCÍA
SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 73. (Delimitación Zona Bañados del Santa Lucía).- La delimitación de la Zona Bañados del Santa Lucía está dada por la línea de ribera de la margen derecha del Río Santa Lucía en parte de su tramo inferior, desde su desembocadura en el Río de la Plata hasta su encuentro con la desembocadura de un pequeño curso de agua aproximadamente a la misma altura que el kilómetro 34 y medio de la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, siguiendo hacia el oeste por dicho curso de agua hasta la línea divisoria del padrón 18.944 y del 14, continuando por la misma hacia el sur hasta su cruce con la línea altimétrica de 10.00 (diez) metros sobre el nivel del mar, siguiéndose por la misma de oeste a este hasta la desembocadura del Río Santa Lucía. Esta línea delimita esta zona, salvo en el extremo oeste en que se toman los límites de algunos bordes prediales y zonales, y en el sector este en que se toman los límites de la urbanización del Parque Postel, del Vertedero Municipal, de la Urbanización Delta El Tigre y de la Ruta 1, tal como se señala en el Plano N° 2 - Zonificación General.

Afirmativo, Unanimidad (27 votos en 27)

Artículo 74. (Subzonas).- La Zona de los Bañados del Santa Lucía comprende dos subzonas:

- a) La Subzona Humedales del Santa Lucía.
- b) La Subzona Extractiva

Las delimitaciones de ambas subzonas se detallan en el correspondiente gráfico adjunto, Plano N° 5 – Zona Bañados del Santa Lucía. Subzonas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 75. (Directriz local de ordenamiento territorial).- Considerando el gran valor ecológico, los singulares atributos paisajísticos y la vulnerabilidad ambiental que comporta la Zona Bañados del Santa Lucía, se propende a su conservación y puesta en valor, limitando y controlando las actividades antrópicas de gran impacto ambiental negativo como lo es la extracción de áridos y arcillas. Esta Zona se manejará precautoriamente hasta que se implemente efectivamente una más amplia estrategia regional de conservación y manejo integrado junto al Gobierno Nacional y a los Gobiernos Departamentales de Montevideo y Canelones, con el objetivo de su incorporación al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

En particular:

- a) La Subzona Humedales del Santa Lucía, con una alta naturalidad, se considera como un área de uso restringido. En especial se alentará su puesta en valor y la limitación y calificación de las actuales salidas de uso público al Río Santa Lucía, caso del Puerto Santa Victoria y del ex Parador Delta El Tigre. En esta subzona no se admitirán nuevos caminos para vehículos, asentamientos habitacionales u otras acciones antrópicas que afecten su configuración natural o las obras de drenaje y protección ambiental existentes. El Área de la Urbanización Náutica Marinas del Santa Lucía, que opera como un enclave suburbano muy antropizado, se continuará manejando como un área de usos múltiples limitados a su perfil turístico y habitacional específico.
- b) La Subzona Extractiva, se considera un ámbito de afectación ambiental contenida, que no podrá expandirse, y en la que se deberá cumplir estrictamente con la cautela de los recursos arqueológicos previamente a su explotación, con la protección de la ribera del Río Santa Lucía y con las mitigaciones ambientales establecidas por las autoridades nacionales. Dentro de esta subzona se encuentra el Área Puerto La Tuna, próximo al Río Santa Lucía, de gran importancia arqueológica. que se delimita y declara Bien Patrimonial de Interés Departamental en el Título



III, Capítulo 1, artículo 151 de esta norma.

Dentro de la Zona de los Bañados del Santa Lucía no se realizarán nuevas infraestructuras y equipamientos en detrimento de las actividades propias del medio rural, o que hagan perder el carácter rural o natural del paisaje (Artículo 39 Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008), limitándose a los usos expresamente permitidos y condicionados en este plan.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 76. (Categorías del suelo).- La Zona Bañados del Santa Lucía se categoriza como Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Natural, salvo en los siguientes sectores de territorio:

- a) La Subzona Extractiva, que se categoriza como Suelo Rural, Subcategoría Rural Natural con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados.
- b) El Área de la Urbanización Náutica Marinas del Santa Lucía que se clasifica como Suelo Categoría Suburbana subcategoría Turístico – Residencial.

Todo ello conforme la representación gráfica establecida en el Plano N° 8 - Categorización de suelo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 77. (Parámetros urbanísticos generales en la Zona de Bañados del Santa Lucía). – Los parámetros urbanísticos generales a aplicarse en la Zona de Bañados del Santa Lucía, salvo en la Subzona Marinas del Santa Lucía serán:

- a) Superficie mínima de la parcela no se fija pues no se habilitarán nuevas subdivisiones prediales en esta Zona para coadyuvar con la directriz de conservación ambiental antes señalada. Sólo se admitirán subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por diversas Categorías de Suelo, no Subcategorías, tal como se habilita en el Artículo 186.
- b) Área máxima edificable (AME) = 200 m².
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiros perimetrales = 10 metros
- e) Retiro frontal a camino público = 15 metros (En concordancia con lo establecido en el Decreto – Ley N° 10.382 del 13/02/1943.)
- f) Frente mínimo de la parcela = la existente
- g) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 2.

El modo de computar los aprovechamientos urbanísticos para los predios ubicados parte en la Zona de Bañados del Santa Lucía y parte en la Zona Productiva o en la Zona del Corredor de la Ruta 1, se indica en el Artículo 186.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 78. (Usos permitidos).- Se permiten los siguientes usos, siempre que sean de reducido impacto ambiental:

- a) Actividades de conservación, investigación, control y monitoreo.
- b) Actividades de educación ambiental (Centros de visitantes y senderos de interpretación).
- c) Vivienda permanente anterior a la puesta en vigencia de esta norma.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 79. (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a un impacto ambiental negativo, controlado y reducido a juicio fundado de las Oficinas Técnicas Competentes:

- a) Actividades extractivas preexistentes a la puesta en vigencia de esta norma y debidamente autorizadas por los organismos competentes, siempre que estén localizadas en la

Subzona Extractiva y cumplan las pautas nacionales y departamentales en la materia, entre ellas, las dispuestas en el presente Plan.

b) Extracción sustentable de juncos.

c) Uso ganadero de baja escala, con compromiso de reducción ante la Dirección de Desarrollo y Dirección de Gestión Ambiental y Salud de la Intendencia Departamental de San José.

d) Uso residencial eco – turístico en sitios expresamente autorizados.

e) Actividades turísticas y recreativas (instalaciones deportivas y recreativas, salones de fiestas, hosterías rurales) condicionadas a los siguientes requisitos:

i_ ser preexistentes a la puesta en aplicación de esta norma,

ii_ aprovechar instalaciones existentes,

iii_ tener un bajo impacto ambiental negativo, con limitados movimientos de tierra y limitadas afectaciones por el estacionamiento, por el tránsito vehicular o por la contaminación sonora.

iv_ no ampliarse con instalaciones desmontables.

f) Actividades eco recreativas y turísticas de bajo impacto ambiental, con sus infraestructuras de apoyo como estacionamientos en sitios altos no anegadizos y sin humedales, puestos de observación, pasarelas, decks y sendas, paradores o posadas turísticas.

g) Actividades habitacionales permanentes y náutico recreativas y de servicio de las embarcaciones deportivas condicionadas a su realización dentro del enclave de las Marinas del Santa Lucía.

h) Pesca artesanal y deportiva, siempre que se cuente con las autorizaciones de las autoridades sectoriales y ambientales que correspondan, y de la Intendencia Departamental de San José.

i) Puerto pesquero artesanal, que se ajuste a los términos que dispongan las autoridades sectoriales y ambientales que correspondan, y la Intendencia Departamental de San José.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 80. (Usos prohibidos).- Se prohíben dentro de la Zona Bañados del Santa Lucía, los siguientes usos:

a. Las actividades extractivas, declarándose fuera de ordenamiento las actividades en curso, de acuerdo al Artículo 27 literal c de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008.

b. Los asentamientos habitacionales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 81. (Permisos de Construcción en la Zona de Bañados del Santa Lucía).- Toda construcción o montaje en la Zona de Bañados del Santa Lucía requerirá autorización previa del Gobierno Departamental de San José. Tales intervenciones deberán cumplir con las regulaciones departamentales de este Plan y con el resto de las normativas departamentales vigentes, así como con las disposiciones nacionales aplicables, tales como limitaciones provenientes de las servidumbres cercanas a los tendidos eléctricos.

En la gestión de tales permisos de construcción, o en otras habilitaciones de usos, las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de San José podrán consultar a la Dirección Nacional de Medio Ambiente hasta tanto se disponga de un Plan de Manejo Nacional o Interdepartamental para el manejo de esta zona de alta naturalidad.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES

Artículo 82. (Parámetros urbanísticos específicos en predios en dos o más zonas).- En caso de predios ubicados parte en la Zona de Bañados del Santa Lucía y parte en la Zona Productiva o en la



Zona del Corredor de la Ruta 1, todos los aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar en las partes del predio fuera de la Zona de Bañados a los efectos de coadyuvar a su mejor conservación, tal como se señala en el artículo 186. Sólo se admitirán subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por diversas Categorías de Suelo, tal como se habilita en el citado Artículo 186. Lo anterior no aplica para subcategorías.

Artículo 83. (Pautas específicas actividades extractivas en la Zona de Bañados del Santa Lucía).- De acuerdo a lo señalado en el Título III, Capítulo 2, artículos 146 y siguientes, en relación a la complementación y cooperación nacional y departamental para la localización, ordenamiento y control de las actividades extractivas, se establece que tales actividades extractivas en la Zona de Bañados del Santa Lucía cumplirán con las siguientes directrices:

- a) Se permitirán actividades extractivas sólo en aquellos polígonos de exploración y explotación ubicados en la Subzona Extractiva, que tengan autorización de las autoridades mineras y ambientales correspondientes, y autorización del Gobierno Departamental de San José, de acuerdo a las competencias de cada organismo.
- b) No se autorizará la apertura de nuevas canteras fuera de los polígonos ya autorizados por la autoridad minera.
- c) Se cumplirá estrictamente con la cautela de los recursos arqueológicos previamente a la prospección, exploración y explotación de áridos y arcillas, con la protección de la ribera del Río Santa Lucía y con las mitigaciones ambientales establecidas por las autoridades nacionales y departamentales, en particular en el Área Puerto La Tuna, de gran importancia arqueológica. que se delimita y declara Bien Patrimonial de Interés Departamental en el Título III, Capítulo 1, Artículo 141, de esta norma.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 84. (Parámetros urbanísticos específicos en la Subzona de Marinas del Santa Lucía. Remisión).- Se homologan los parámetros urbanísticos aprobados oportunamente a propuesta del emprendimiento en su Reglamento de Copropiedad, Sección denominada Uso del Suelo y Edificación. El cambio en el Reglamento no implicará por si solo alteración de dichos parámetros.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 85. (Disposición cautelar en el padrón 15.000).- Por razones de interés general relativas a la salvaguardia social y ambiental, se prohíbe en forma cautelar la realización de fraccionamientos o de asentamientos urbanos de cualquier tipo en el padrón N° 15.000, localizado en las proximidades de Delta del Tigre.

Al entrar en vigencia el presente Plan, quedarán automáticamente fuera de ordenamiento los usos urbanos y habitacionales irregulares de este padrón, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27 literal c de la Ley N° 18.308.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 86. (Tutelas ambientales en la Zona de Bañados del Santa Lucía).- En la Zona de Bañados del Santa Lucía, será de aplicación:

- a) Una tutela general de acuerdo a su carácter patrimonial, tal como se establece en el Artículo 141.
- b) Una tutela ambiental en una faja de 15 metros medidos desde los bordes externos de cada canal y dique de drenaje y desagüe, no pudiéndose realizar modificaciones ni nuevas construcciones, sin que se acredite haber obtenido previamente la autorización de la Dirección Nacional de Hidrografía, de la Dirección Nacional de Medio Ambiente en lo que corresponda, y de la Intendencia Departamental de San José.

Las tramitaciones correspondientes a subdivisiones y fraccionamientos del suelo, los permisos de construcción, las habilitaciones industriales y comerciales de canteras, deberán referenciar en los

planos respectivos la existencia de las tutelas en el área de que se trate, en la forma que exprese la reglamentación.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 4 ZONA CORREDOR RUTA 1

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA CORREDOR RUTA 1

Artículo 87. (Delimitación Corredor Ruta 1. Remisión).- La Zona Corredor de la Ruta 1 se delimita conforme lo graficado en el Plano N° 2 Zonificación General, cuyo detalle surge de la delimitación de cada área y/o subzonas que se expresan en los artículos siguientes.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 88. (Subzonas).- El Corredor de la Ruta 1 comprende cinco grandes subzonas:

- a) Subzona Desembocadura Río Santa Lucía
- b) Subzona Playa Pascual Este
- c) Subzona Dos Rutas
- d) Subzona Área Santa Victoria
- e) Subzona Área Colonia Wilson

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 89. (Delimitación de las Subzonas).- Las delimitaciones de las subzonas del Corredor de la Ruta 1 son:

- a) Subzona Desembocadura Río Santa Lucía, entre el kilómetro 22 y el 26. A los efectos de su ordenamiento específico esta área comprende la zona de camino de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe; la zona de camino de la Ruta Vieja desde el puente del Río Santa Lucía hasta el kilómetro 26 y los enclaves industriales, logísticos y de servicios a ambos lados de ambas vías, ya instalados o con iniciativas gestionadas previamente a la puesta de aplicación este plan.
- b) Subzona Playa Pascual Este, kilómetro 31. Comprende un sector al norte de la Ruta N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, limitado por esta, el antiguo Camino de Tropas y el borde oeste del Barrio Penino; y un sector al sur de la Ruta N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, delimitada por esta, por la calle H de Playa Pascual, por el límite Norte de la Zona Litoral y por el límite de los padrones 8045 y 8043.
- c) Subzona Dos Rutas, kilómetro 32 y 33, constituida por distintos predios de porte medio a ambos lados de la Ruta N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe y de la Ruta 1 Vieja, vacantes u ocupados, según la delimitación gráfica adjunta (Plano N° 6 - Zona Corredor Ruta 1.Subzonas y Plano N° 8 Categorización de Suelo).
- d) Subzona Paraje Santa Victoria, según la delimitación gráfica adjunta (Plano N° 6 - Zona Corredor Ruta 1.Subzonas y Plano N° 8 Categorización de Suelo).
- e) Subzona Colonia Wilson, kilómetro 28 a 39, que se extiende entre la Colonia Galland y el límite oeste del ámbito territorial de aplicación de este plan, según la delimitación gráfica adjunta (Plano N° 6 - Zona Corredor Ruta 1.Subzonas y Plano N° 8 Categorización de Suelo). Ello incluye todos los predios ubicados al sur de la Ruta Nacional N°1 Brigadier Gral. Manuel Oribe hasta el Camino de Tropas, y los predios ubicados al norte de dicha ruta, sea en parte de su superficie o en su totalidad. Ello incluye dos áreas interiores: el enclave residencial del Barrio de Cerámicas y el Paraje del Km. 35. El tramo norte de este corredor esta delimitado por la zona de camino de la Ruta Nacional Nro. 1, por el límite oeste del padrón 14 desde la ruta hasta 600



metros de la misma, desde ese punto se extiende una línea paralela a la misma por los padrones 14, 9.989 y 14.240 hasta el borde este del mismo, por esa divisoria se continua hasta encontrarse con el límite sur del perímetro de extracción habilitada por la autoridad minera nacional en el padrón 12.401, continuándose por el mismo y por su límite este hasta el borde norte del Barrio de Cerámicas, por el mismo se continua al este hasta su encuentro con el límite oeste del padrón 9.557 extendiéndose por el mismo en una línea paralela a la ruta hasta su encuentro con la divisoria con el padrón 12.504, por esa divisoria se extiende al sur hasta el borde sur del perímetro de extracción autorizado por la autoridad minera nacional en tal padrón, extendiéndose hacia el este y luego al norte por la divisoria con el padrón 12.411 hasta un punto ubicado a 250 metros de la zona de camino, por tal punto se extiende paralelo a la misma por los padrones 12.411 y 9.553 hasta su divisoria con el padrón 16.418, continuando hacia el sur por la misma hasta su encuentro con la zona de camino de la Ruta Nacional Nro. 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe.

Las delimitaciones de estas subzonas se detallan en el correspondiente gráfico adjunto, Plano N° 6 – Zona Corredor Ruta 1. Subzonas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 90. (Directriz local de ordenamiento territorial).- Se propenderá a fortalecer y promover la Zona designada como Corredor de la Ruta 1, como un territorio de conexión fluida y de alta calidad paisajística, orientado a la localización de servicios regionales y de actividades industriales ambientalmente sostenibles, en concordancia con la estrategia regional de desarrollo del Departamento de San José iniciada hace varias décadas, previéndose las siguientes directrices:

- a) Promover la mejora y seguridad de las conexiones entre los barrios de Ciudad del Plata a ambos lados de la ruta, caso de Penino y de Playa Pascual.
- b) Evitar el aumento de la extensión de la Zona Urbana en torno a esta ruta nacional, afirmándose el criterio general planteado en el Decreto N° 2.407 de setiembre de 1981 de la Junta de Vecinos de San José y en lo señalado en este plan.
- c) Limitar la expansión de las actividades de potencial impacto ambiental negativo en las áreas de alta naturalidad contiguas a la ruta, caso de la Reserva Penino.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 91. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Desembocadura Río Santa Lucía).- En la Subzona Desembocadura del Río Santa Lucía del Corredor de la Ruta 1 se limitarán las intervenciones contiguas a la Zona Litoral del Río de la Plata, dados sus valores ambientales y sus altos riesgos de inundación.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 92. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Playa Pascual Este).- En la Subzona Playa Pascual Este del Corredor de la Ruta 1:

- a) El sector norte se habilitará para la localización de servicios y de pequeñas industrias ambientalmente amigables.
- b) El sector sur, contiguo a la Reserva Natural Penino, se concebirá como un ámbito de servicios turístico – recreativos.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 93. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Dos Rutas).- La Subzona Dos Rutas del Corredor de la Ruta 1, se orientará a la localización de servicios y de pequeñas y medianas industrias ambientalmente amigables.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 94. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Paraje Santa Victoria).- La Subzona Paraje Santa Victoria se orientará a localización de servicios logísticos, de pequeñas y medianas industrias, ambientalmente sostenibles, compartiendo con actividades residenciales en viviendas individuales con sus huertas y actividades de granja para la subsistencia familiar.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 95. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Colonia Wilson).- La Subzona Colonia Wilson del Corredor de la Ruta 1 se orientará hacia la localización de industrias ambientalmente sostenibles y a otros servicios de carácter productivo compatibles con estar enclavados dentro un más amplio territorio rural.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 96. (Categorías del suelo).- El territorio comprendido en la Zona Corredor de la Ruta 1, se categoriza como Suelo Categoría Suburbana, con sectores de suelo delimitados con las siguientes subcategorías, conforme se señala en el Plano N° 8 – Categorización del Suelo:

- a) Subcategoría Industrial y de Servicios, la mayor parte del área.
- b) Subcategoría Suelo Residencial Enclavado, para la urbanización de Cerámicas.
- c) Subcategoría Turística y de Servicios.
- d) Subcategoría de Servicios y Usos Múltiples para el Paraje Santa Victoria.

Los predios categorizados en parte de su superficie como Suelo Categoría Suburbana (sector de suelo dentro del Corredor de la Ruta 1) y parte de su superficie como Suelo Rural Natural o Productivo, de acuerdo con el Plano N° 8 - Categorización del Suelo, deberán desarrollar su edificabilidad en el sector de la parcela categorizada como Suelo Categoría Suburbana.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 97. (Parámetros urbanísticos generales en el Corredor de la Ruta 1). –

Los parámetros urbanísticos generales a aplicarse en la Zona Corredor de la Ruta 1, salvo en el Barrio de Cerámicas, en el Paraje del Km. 35 del Área Colonia Wilson, y en el Paraje Santa Victoria, serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas, o la preexistente si es menor. Se habilitan fusiones de predios de menor área aunque resulte menor a 5 hectáreas pues ello puede reducir la presión antrópica. Sólo se admitirán subdivisiones prediales en los casos de padrones atravesados por diversas Categorías de Suelo, no Subcategorías, tal como se habilita en el Artículo 197.
- b) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 40 %.
- c) Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) = 60 %, pudiéndose exigir un estudio para la adecuada amortiguación de los desagües pluviales dentro de cada predio.
- d) Altura máxima de edificación = 14.00 metros. Para instalaciones y montajes especiales podrán habilitarse alturas mayores en una pequeña parte relativa de la construcción, en hasta un 10% de la superficie construida computada en planta baja y en predios mayores de 1 hectárea. Ello podrá habilitar una mayor exigencia de retiros perimetrales a solicitud fundada de la Unidad de Gestión del Plan Local de la Intendencia Departamental de San José instituida en esta norma, quien estudiará el caso, previo Informe fundado de la División de Arquitectura.
- e) Retiros perimetrales = 10.00 metros



- f) Retiro frontal a la Ruta Nacional N° 1 = 40 metros
- g) Retiro frontal a un camino público = 15 metros
- h) Frente mínimo de la parcela = 100 metros, o la existente si fuese menor
Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 98. (Usos permitidos).- Los usos permitidos en la Zona Corredor de la Ruta 1, salvo en: el Barrio de Cerámicas, en el Paraje del Km. 35 del Área Colonia Wilson, y en el Paraje Santa Victoria, serán los siguientes:

- a) Industrias ambientalmente sostenibles. Se entiende por tales aquellas industrias con predominio de tecnologías limpias, no intensivas en el consumo de agua, que pueden generar sus propias energías renovables descentralizadas (avaladas a nivel departamental y no sólo nacional), generadoras de bajos impactos ambientales negativos, con limitadas emisiones sólidas, líquidas, gaseosas y sonoras, las que deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253 / 979.
- b) Servicios ambientalmente sostenibles, incluidos los servicios terciarios, salas de exposiciones, whiskerías no contiguas a fraccionamientos urbanos, y servicios logísticos que respeten la ocupación del suelo prevista.
- c) Hotelería y moteles.
Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 99. (Usos condicionados).- Los usos condicionados en la Zona Corredor de la Ruta 1, salvo en: el Barrio de Cerámicas, en el Paraje del Km. 35 del Área Colonia Wilson, y en el Paraje Santa Victoria, serán los siguientes:

- a) Actividades de acopio y almacenamiento, montaje, empaque y estacionamiento de vehículos condicionadas a que no ocupen los retiros perimetrales establecidos.
- b) Naves y silos de acopio de granos condicionados a localizarse en la Subzona Colonia Wilson del Corredor de la Ruta 1 y a ubicarse a más de 300 metros del Barrio Cerámicas de Sur. Estos deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253/979 del 9 de mayo de 1979 y modificativos.
- c) Parques tecnológicos de gran amigabilidad ambiental sí se localizan en predios mayores a 5 hectáreas en la Subzona Colonia Wilson del Corredor de la Ruta 1. Estos parques pueden comprender industrias ambientalmente amigables, actividades de acopio, montaje y empaque, investigación e innovación, incubadoras de empresas o de servicios terciarios agrupados dentro de un perímetro operativo según una estrategia de desarrollo, paisajística y de manejo ambiental del conjunto de cara a mitigar y compensar eventuales impactos de signo negativo. Estos deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253/979 del 9 de mayo de 1979 y modificativos.
- d) Industrias y servicios ambientalmente amigables pero intensos en el uso del agua, cuya autorización esta explícitamente condicionada a la presentación de Estudios sobre la capacidad de extracción del acuífero y del adecuado tratamiento de los residuos líquidos resultantes. Estos deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253/979 del 9 de mayo de 1979

y modificativos.

e) Grandes superficies comerciales, como malls o supermercados, condicionados a una propuesta de estacionamientos interiores y de accesos que mitigue los eventuales impactos ambientales adversos fuera de su predio. En su tramitación en el Permiso de Construcción se exigirá a los interesados la presentación de un Estudio de Impacto de Tránsito y un Estudio de la disposición y tratamiento de los desagües del terreno.

f) Viveros y usos agrícolas - ganaderos preexistentes, condicionados a las restricciones para la aplicación de fitosanitarios de acuerdo con las reglamentaciones del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca (MGAP).

g) Instalaciones sociales, recreativas y deportivas también condicionada a una propuesta de accesos, y a estudios complementarios, como en el literal b).

h) Cementerios parque o crematorios, también condicionada a una propuesta de accesos, y a eventuales estudios complementarios como los mencionados en el literal d), debiéndose cumplir también con el cumplimiento del Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3078 de mayo del 2012.

i) Estaciones de servicio también condicionadas a una propuesta de accesos y de disposición y tratamiento de efluentes, que deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253 / 979.

j) Salas bailables, pubs y salones de fiestas si se localizan fuera del Área Desembocadura del Santa Lucía de este corredor, siempre que cumpla con el Decreto N° 3016 de enero del 2008 de la Intendencia Departamental de San José.

k) Equipamientos públicos, condicionados a los mismos requisitos que en el literal c) de este artículo, salvo equipamientos educativos cuya localización se entiende inconveniente sobre este corredor vial.

l) Usos residenciales permanentes (viviendas), condicionados a:

i. su preexistencia al momento de la entrada en vigencia de este plan,

ii. a construirse o habilitarse en las siguientes áreas interiores:

- en el enclave del Barrio de Cerámicas, tal como se consigna en los Artículos 110, 111 y 112,

- en el fraccionamiento del Paraje del km. 35, al que se hace referencia en el Artículo 113,

- en el Paraje Santa Victoria, al que se hace referencia en el Artículo 114.

Tales condicionamientos son sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones sectoriales.

Se aplicarán pautas específicas de usos en el Barrio de Cerámicas y en el Paraje del Km. 35 del Área Colonia Wilson, y en el Paraje Santa Victoria, tal como se explicitan en las siguientes secciones.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)



Artículo 100. (Usos prohibidos).- En la Zona Corredor de la Ruta 1, no se admitirán los siguientes usos e implantaciones:

- a) Nuevos desarrollos residenciales colectivos permanentes.
- b) Equipamientos educativos.
- c) Instalaciones precarias y de baja calidad ambiental.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 101. (Especificaciones complementarias. Tutela paisajística y otras pautas).- A ambos lados del Corredor de la Ruta 1 se establece una tutela paisajística, exigiéndose:

- a) Dentro del retiro frontal non edificandi de 40 metros sobre la Ruta 1 Brigadier General. Manuel Oribe, se conservará una banda de 25 metros sobre la Ruta 1 a modo de amortiguador paisajístico natural o enjardinado, sólo afectable parcialmente por el cruce de algún camino de acceso y caseta de seguridad o control, no habilitándose para estacionamiento, exposición ni acopio de elementos.
- b) En caso de predios lindantes a la Ruta Nacional N° 1 Brigadier General. Manuel Oribe, la Oficina de Ordenamiento Territorial, en consulta con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, estudiará la situación, su cercanía a otras salidas directas a la ruta, y podrá exigir su acceso por caminos o calles laterales de la ruta, o vías paralelas a la ruta, en concordancia con las disposiciones nacionales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 102. (Otras pautas. Calificación selectiva del espacio público contiguo).- La Intendencia promoverá un proyecto de calificación del espacio público en el lado norte del tramo de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, comprendido entre el kilómetro 26 y el kilómetro 30. El mismo incluirá un tratamiento paisajístico del borde contiguo a la zona de camino, con componentes forestales, sendas u otros elementos apropiados, previa articulación y consulta con los vecinos, el MTOP y el Municipio de Ciudad del Plata.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES BARRIO DE CERAMICAS

Artículo 103. (Ubicación y delimitación del Barrio de Cerámicas). – El Área Barrio de Cerámicas se ubica en el km. 38 de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, delimitándose por la zona de camino de Ruta 1, al noroeste el padrón 12.401, al noreste y sureste el padrón 12.238.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 104. (Parámetros urbanísticos específicos para el Barrio de Cerámicas). – Los parámetros urbanísticos para el barrio de Cerámicas serán:

- a) Superficie mínima de la parcela = la actualmente existente
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40 %
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- d) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- e) Retiro frontal = 5.00 metros, incluso en los predios frentistas a Ruta Nacional N° 1 por

tener una calzada de servicio.

- f) Retiro bilateral = 3.00 metros.
- g) Retiro de fondo = 20 % de la superficie del predio, con un mínimo de 10 metros.
- h) Frente mínimo de la parcela = 18 metros
- i) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 2.

- j) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 50 %
Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 105. (Usos urbanísticos específicos para el Barrio de Cerámicas). – Los usos para el barrio de Cerámicas serán:

- a) Usos permitidos: vivienda permanente, huertos familiares y otras actividades rurales de baja escala, compatibles con los anteriores.
- b) Usos condicionados: comercio condicionado a su complementación con la escala residencial; antenas de telefonía autorizadas con anterioridad a esta norma.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARAJE KM. 35

Artículo 106. (Delimitación, Parámetros urbanísticos y otras especificaciones para el Paraje del kilómetro 35).– El Paraje del kilómetro 35 de la Ruta 1, entre la misma y el Camino de las Tropas, integrado por un fraccionamiento constituido por los padrones 16.996, 13.945, 14.693, 16.602, 13.952, 13.951, 13.953, 13.264, 17.802, 17.801, 17.803, 13.946, 13.949, 9.553, 13.871, 13.842, 13.931, 13.847, 13.948, 13.932, 13.947, 9.553, 12.963, 13.953, 12.962, 18.821, 18.822 y 18.823, tendrá los siguientes parámetros urbanísticos:

- a) Superficie mínima de la parcela igual a la actualmente vigente, no habilitándose nuevas subdivisiones pero si fusiones prediales.
- b) Frente mínimo de parcela: el existente salvo en caso de fusiones de predios.
- c) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30 %
- d) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- e) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 45 %
- f) Altura máxima de edificación en residencia = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- g) Altura máxima de edificación = 14.00 metros para usos no residenciales. Para instalaciones y montajes especiales, y usos productivos de apoyo, podrán habilitarse alturas mayores en una pequeña parte relativa de la construcción, en hasta un 10% de la superficie construida computada en planta baja y en predios mayores de 1 hectárea. Ello podrá habilitar una mayor exigencia de retiros perimetrales a solicitud fundada de las Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de San José quien estudiará el caso.
- h) Retiros perimetrales = 10.00 metros. En el caso de los padrones menores a 4.000 m² de superficie, los retiros perimetrales podrán reducirse a 5 metros para construcciones de hasta 8.30 metros de altura de edificación.
- i) Retiro frontal a la Ruta Nacional N° 1 = 40 metros
- j) Retiro frontal a un camino público = 15 metros
- k) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 1

Salvo los anteriores, serán de aplicación los restantes parámetros generales y usos habilitados para el Corredor de la Ruta 1, consignados en los arts. 104 a 107.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)



SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA PARAJE SANTA VICTORIA

Artículo 107. (Parámetros urbanísticos específicos para la Subzona Paraje Santa Victoria).- En la Subzona Paraje Santa Victoria, delimitada en el Artículo 96 lit. d) se aplicarán los siguientes parámetros urbanísticos:

- a) Superficie mínima de la parcela = 1 hectárea, o la preexistente si es menor. Se habilitan fusiones de predios de menor área aunque resulten menores a 1 hectárea.
- b) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 30 %
- c) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 40 % (Sólo en predios frentistas a Camino Calcagno).
- d) Altura máxima de edificación en residencia = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- e) Altura máxima de edificación = 14.00 metros para usos no residenciales. Para instalaciones y montajes especiales, y usos productivos de apoyo, podrán habilitarse alturas mayores en una pequeña parte relativa de la construcción, en hasta un 10% de la superficie construida computada en planta baja y en predios mayores de 1 hectárea. Ello podrá habilitar una mayor exigencia de retiros perimetrales en el marco de la Unidad de Gestión del Plan, previo informe fundado de la Dirección de Arquitectura.
- f) Retiros perimetrales = 5.00 metros. Los retiros perimetrales serán de 10 metros para construcciones con alturas máximas de edificación mayores de 8.30 metros o en predios con actividades logísticas o industriales.
- g) Retiro frontal a la Avenida Calcagno = 15 metros
- h) Frente mínimo de la parcela = 80 metros, o la existente si fuese menor.
- i) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 2
- j) Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) = 45 %
- k) Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) = 60 % (Sólo en predios frentistas a Camino Calcagno, pudiéndose exigir una amortiguación en el manejo de los desagües pluviales.)
- l) Sobre los pozos públicos de captación de agua de OSE rige una tutela ambiental de 30 metros, con una restricción non edificandi para la realización de nuevas construcciones como para la infiltración de aguas residuales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 108. (Usos permitidos en el Paraje Santa Victoria).- Los usos permitidos en el Paraje Santa Victoria serán:

- a) Actividades logísticas, de acopio y almacenamiento, montaje, empaque y estacionamiento de vehículos condicionadas a que no ocupen los retiros perimetrales establecidos.
- b) Vivienda permanente individual.
- c) Huertas familiares y actividades de granja subsistenciales.
- d) Comercio zonal
- e) Infraestructuras públicas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 109. (Usos condicionados).- Los usos condicionados serán:

- a) Grandes superficies comerciales como malls o supermercados, condicionados a su localización sobre Camino Calcagno y a reducido impacto ambiental negativo.
- b) Talleres artesanales y servicios condicionados a su limitado impacto ambiental.

c) Industrias ambientalmente amigables, de pequeña y mediana escala. Se entiende por tales aquellas industrias con predominio de tecnologías limpias, no intensivas en el consumo de agua, que pueden generar sus propias energías renovables descentralizadas (avaladas a nivel departamental y no sólo nacional), generadoras de bajos impactos ambientales negativos, con limitadas emisiones sólidas, líquidas, gaseosas y sonoras, las que deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253 / 979. Sin perjuicio de ello, para industrias ambientalmente amigables la Intendencia de San José podrá condicionar todos estos usos al previo aval de la OSE y de la DINAMA por su vecindad con las actuales perforaciones de agua de Ciudad del Plata.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 110. (Usos no permitidos en el Paraje Santa Victoria).- No se admitirán en el Paraje Santa Victoria, los siguientes usos e implantaciones:

- a) Conjuntos de vivienda
- b) Equipamientos educativos.
- c) Instalaciones precarias y de baja calidad ambiental.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 5 ZONA URBANA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA URBANA

Artículo 111. (Delimitación Zona Urbana).- La Zona Urbana comprende fraccionamientos urbanos de Ciudad del Plata, así como áreas intersticiales potencialmente urbanizables, conforme se delimita en el Plano N° 2 - Zonificación General.

Quedan comprendidos por tanto dentro de La Zona Urbana:

- a) Los barrios Delta El Tigre, Sofima y Villa Rives.
- b) Los barrios San Fernando, Parque Postel, San Fernando Chico y Parque del Plata.
- c) Los barrios Autódromo y Penino, salvo una fracción de los mismos ubicada al sur de la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe que se encuentra dentro de la Zona Litoral del Río de la Plata dado sus riesgos de inundación.
- d) Los barrios Safici, Monte Grande, Las Violetas, Playa Linda, parte del barrio de Santa Victoria (la más cercana a la Ruta Vieja) y San Luis.
- e) Los barrios de Playa Pascual y Villa Olímpica, salvo una parte que se localiza dentro de la Zona Litoral del Río de la Plata.

Se excluye de esta zona los sectores de los barrios Villa Olímpica y Playa Pascual, y Penino y Autódromo, que integran la Zona Litoral.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 112. (Directriz local de ordenamiento territorial para la Zona Urbana).- La Zona Urbana se desarrollará de acuerdo a las siguientes orientaciones:

- a) La ocupación de suelo vacante dentro de los fraccionamientos urbanos ya aprobados.
- b) Limitar expansión a áreas intersticiales sin riesgo de inundación, próximas a las infraestructuras y servicios.
- c) Consolidar la centralidad lineal zonal en torno a la Ruta 1 Vieja, priorizando la vecindad sobre la ruta entre el kilómetro 29 y el 31.
- d) Calificar las urbanidades barriales, promoviendo la mejora de espacios públicos,



equipamientos y servicios barriales, zonales y metropolitanos.

e) Alentar mejoras en el manejo de las diversas aguas urbanas en coordinación con los organismos nacionales con competencia en la materia. En particular:

- i. Se promoverá la instalación de servicios de saneamiento de calidad y sostenible en el tiempo tendiente a reducir los riesgos a la salud de los habitantes y trabajadores de Ciudad del Plata.
- ii. Se priorizará el escurrimiento natural de las aguas urbanas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 113. (Subzonas).- La Zona Urbana comprende tres subzonas de ordenamiento, las cuales se grafican en el Plano No. 7 -Zona Urbana. Subzonas:

- a) Subzona Urbana Este. Comprende los barrios Delta El Tigre, Sofima y Villa Rives, el Vertedero Municipal y el enclave extractivo existente en el padrón 16.255.
- b) Subzona Urbana Central. Incluye los barrios San Fernando, Parque Postel, San Fernando Chico, Parque del Plata, Autódromo y Penino (salvo la fracción que integra la Zona Litoral), Safici, Monte Grande y las Violetas, y áreas intersticiales de borde.
- c) Subzona Urbana Oeste. Incluye los barrios de Playa Pascual y Villa Olímpica (exceptuado el sector de suelo que integra la Zona Litoral del Río de la Plata), Santa María, Santa Mónica, San Luis, y áreas intersticiales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 114. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Este).- El ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Este se orientará en el sentido de:

- a) Promover la generación de nuevas conectividades interiores con el resto de Ciudad del Plata.
- b) Promover el cese de la actividad extractiva enclavada en esta subzona, y mientras ello no sea posible limitarla a situaciones que posean autorizaciones vigentes hasta su finalización.
- c) La reconversión parcial del Vertedero Municipal, como parte de un amplio parque que articule toda la subzona.
- d) La reducción de riesgos por inundaciones, sea a través de la mejora del sistema de diques y canales, o por otras acciones precautorias en las áreas más vulnerables.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 115. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Central).- La Subzona Urbana Central se ordenará de acuerdo a la siguiente directriz rectora:

- a) La promoción del fortalecimiento de la Ruta 1 Vieja como un vector de centralidad, incluyendo la localización de un Centro Cívico y de servicios públicos.
- b) La mejora de la vialidad de conexión entre los diferentes barrios.
- c) El manejo diferenciado del fraccionamiento Safici, previendo el parcelamiento en terrenos de mayor superficie que la prevista en la norma general.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 116. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Oeste).- El ordenamiento territorial y desarrollo de la Subzona Urbana Oeste se orientará hacia:

- a) La afirmación de las especificidades identitarias de barrios como Playa Pascual y Villa Olímpica.
- b) La mejora en la calificación urbana de los restantes barrios y sus articulaciones con los terrenos intersticiales y de borde que integran esta subzona.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 117. (Categorías del suelo).- La Zona Urbana se categoriza como Suelo Categoría Urbana No Consolidada, salvo en los siguientes casos excluidos del proceso de urbanización en la Subzona Este:

- a) El enclave extractivo del padrón 16.255, que se clasifica como Suelo Categoría Rural, Subcategoría Rural Natural con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados, sin perjuicio de las restricciones ambientales y otras tutelas ambientales vigentes en esta área.
- b) El Vertedero Municipal, padrón 10.945, que se clasifica como Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Productivo, con destino a sitio o planta de tratamiento y disposición de residuos. A partir del acto de desafectación del uso de vertedero, el referido padrón mutará de Subcategoría, pasando automáticamente a Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Natural.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 118. (Parámetros urbanísticos generales para la Zona Urbana). – Los parámetros urbanísticos generales a aplicarse para nuevas construcciones en la Zona Urbana serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = 450 m², salvo en parte del fraccionamiento de Safici en que se mantienen las actuales superficies prediales, tal como se indica en el Artículo 133, literal b de esta norma. En conjuntos de vivienda social se admitirán superficies menores de acuerdo a las normas nacionales, tal como se consigna en la sección siguiente.
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 50%
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 0.75
- d) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- e) Retiro frontal = 4.00 metros, salvo cuando se apliquen retiros mayores por ser frentista a avenidas, caminos o calles con retiros más amplios:
 - 10 metros sobre calles o avenidas de 30 o más metros
 - 15 metros sobre la Ruta 1 Vieja, sobre Camino El Gaucho Negro o sobre Camino Calcagno
 - 20 metros sobre la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe de no existir calzadas laterales, o de 5 metros de existir las mismas.

En el retiro frontal se admitirán construcciones de 3.5 metros de altura máxima hasta en un 50% de su superficie y de su extensión lineal, destinados a comercio o a garaje, los cuales se computarán para el FOS y el FOT. Incluye cobertizos y pérgolas.

Sobre algunas vías comerciales se admitirán ocupaciones mayores de los retiros frontales, las cuales se computarán para el FOS y el FOT. Ello se aplicará en la Ruta Vieja, en Avda. del Delta y Avda. Las Perlas en Delta El Tigre y en Avenida Río de la Plata de Playa Pascual. En caso de retiros frontales, las Oficinas Técnicas Competentes podrán exigir y habilitar ocupaciones totales o parciales a lo ancho del retiro frontal, incluso en una profundidad parcial para habilitar estacionamientos dentro del propio predio.

- f) Retiro bilateral = 1.50 metros o Retiro unilateral = 3 m.

Si el frente del predio es mayor o igual a 16 metros y menor a 30 metros deberá ser dos retiros bilaterales: uno de 1.50 metros y otro de 3.00 metros.

Si el frente del predio es mayor o igual a 30 metros deberá ser dos retiros:

Retiro bilateral = 3.00 metros

- g) Retiro de fondo = 4 metros.

h) En los retiros posteriores y laterales se admitirán construcciones de 3.5 metros de altura máxima hasta en un 25% de su superficie total sumado ambos retiros y de su extensión lineal, las cuales se computarán para el FOS y el FOT. Incluye cobertizos y pérgolas.

- i) Frente mínimo de la parcela = 14 metros

j) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 3, salvo para conjuntos habitacionales o de vivienda de interés social.



- k) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 60%. Este indicador se mantendrá aunque existiese saneamiento dada la baja permeabilidad del suelo.

Para conjuntos de vivienda se plantean pautas particulares en la sección siguiente.

Para nuevas construcciones y usos comerciales la Intendencia podrá habilitar valores de FOS, FOT y FIS de hasta un 50% por encima de lo consignado en caso de:

- a) Emprendimientos ubicados sobre Ruta 1 Vieja, sobre Avda. del Delta y Avda. Las Perlas en Delta El Tigre, sobre Avenida Río de la Plata de Playa Pascual o sobre otras vías jerarquizadas definidas por el futuro Plan de Aguas Urbanas de Ciudad del Plata.
- b) Disponerse de un previo estudio y de acciones mitigatorias sobre el drenaje local, hasta tanto se concrete el Plan de Aguas Urbanas de Ciudad del Plata.

En caso de predios con actividades mixtas de vivienda y otros usos, como comercios y servicios, los locales de estos últimos se equiparán a unidades de alojamiento a los efectos del tope de las mismas por predio, atendiéndose una adecuada disposición de los residuos cloacales, lo cual se fundamenta en el criterio precautorio. En el caso de conjuntos habitacionales también se habilitarán usos mixtos. Todas las construcciones resultantes se computarán para los parámetros de FOS, FOT, FIS y retiros planteados.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 119. (Usos permitidos).- Los usos permitidos serán:

- a) Vivienda individual, limitada a tres Unidades de Alojamiento por predio.
- b) Comercio y servicios de abastecimiento diario y periódico
- c) Administración pública y oficinas privadas.
- d) Equipamientos educativos, deportivos, culturales, religiosos y turísticos de reducido impacto ambiental.
- e) Usos productivos no contaminantes como viveros y huertas, con cultivos orgánicos y sin aplicación de fumigaciones aéreas

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 120. (Usos condicionados).- Los usos condicionados serán:

- a) Los conjuntos habitacionales, definidos en el Artículo 180, quedan condicionados a cumplir con las pautas particulares planteadas en la siguiente sección, incluida su solución alternativa de saneamiento aprobada por las autoridades departamentales, hasta tanto se disponga de un sistema de saneamiento centralizado.
- b) Residencia permanente preexistente al momento de inicio de este Plan Local, localizada en predios ubicados en áreas de riesgos medios y altos de inundación como en Delta El Tigre, queda condicionada su permanencia al conocimiento y aceptación de los riesgos existentes, los cuales comunicará la Intendencia, y a la adopción de medidas mitigatorias correspondientes.
- c) Comercios y servicios ocasionales sobre la Ruta 1 Vieja.
- d) Supermercados y centros comerciales mayores a 250 m² techados sobre la Ruta 1 Vieja o sobre la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, sobre Avda. del Delta y Avda. Las Perlas en Delta El Tigre, sobre Avenida Río de la Plata de Playa Pascual, siempre que den cumplimiento a la normativa nacional correspondiente en materia de grandes superficies.
- e) Estaciones de servicio sobre la Ruta Vieja o sobre la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, que deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253/979 del 9 de mayo de 1979 y modificativos.
- f) Talleres artesanales, siempre que se asegure que sus elementos se guarden dentro de cada predio y se garantice un reducido impacto negativo.

g) Industrias preexistentes a la presente norma, siempre y cuando sus impactos ambientales negativos sean reducidos y compatibles con el carácter urbano de la zona, y cumplan con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253/979 del 9 de mayo de 1979 y modificativos.

h) Antenas de telefonía, condicionadas al cumplimiento del Decreto N° 3032 de fecha 26 de setiembre de 2008.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 121. (Usos no permitidos).- Usos no permitidos en la Zona Urbana:

a) Vivienda agrupada o apartamentos en asociaciones aún de pequeña escala, definidos en el Artículo 171, sea en modalidad de apartamentos en un solo bloque o en conjunto de edificaciones exentas de cuatro o más Unidades de Alojamiento por predio, la cual no se permitirá hasta tanto se cuente con un sistema de saneamiento centralizado.

b) Las actividades extractivas, declarándose fuera de ordenamiento las actividades en curso, de acuerdo con el Artículo 27 literal c de la Ley 18.308 del 18 junio de 2008. Se tolera la continuación controlada de este uso, pero no se autorizarán ampliaciones del perímetro de exploración, prospección y explotación autorizado a la fecha por las autoridades nacionales competentes.

c) Nuevas instalaciones fabriles u otros usos industriales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA CONJUNTOS HABITACIONALES

Artículo 122. (Definición de conjunto habitacional).- A los efectos de este Plan, se entiende por conjunto habitacional a un agrupamiento de 10 o más unidades habitacionales y/o de alojamiento, preferentemente de interés social, localizado en parcelas de mediano o gran tamaño, de acuerdo a lo definido en el Artículo 171 parte E.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 123. (Localización).- Los conjuntos habitacionales se localizarán en predios emplazados dentro de la Zona Urbana. En ningún caso podrán ubicarse en áreas con riesgos medios o altos de inundación por crecidas del Río Santa Lucía o del Río de la Plata.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 124. (Directriz general).- Los conjuntos habitacionales deberán estar localizados cercanos a equipamientos de uso público y adecuadamente conectados con las vecindades contiguas.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 125. (Parámetros urbanísticos para Conjuntos Habitacionales). – Los parámetros urbanísticos a aplicarse para Conjuntos Habitacionales serán los siguientes:

a) En caso de optar por régimen de propiedad horizontal, la superficie mínima del padrón matriz será de 2.000 m².

b) Superficie mínima de las parcelas derivadas = 180 m², en casos de programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial de interés social.



San José
JUNTA DEPARTAMENTAL

- c) Superficie mínima de las parcelas derivadas = 300 m², en caso de que se planteen subdivisiones prediales mínimas dentro del conjunto habitacional. Se aplica a conjuntos habitacionales que no sean de interés social.
- d) Frente mínimo de parcela derivada = 10 metros (para unidades desarrolladas sólo en planta baja)
Frente mínimo de la subdivisión derivada = 6.50 metros cuando las edificaciones estén constituidas por viviendas en dúplex.
Ambos valores de frente mínimo serán aplicables para subdivisiones prediales derivadas con independencias dominiales o para unidades funcionales de uso habitacional en caso de dominios indivisos del conjunto habitacional.
- e) Factor de ocupación del suelo de las parcelas derivadas (FOS) = 50%
- f) Factor de ocupación total de las parcelas derivadas (FOT) = 1.0
- g) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- h) Retiro frontal = 4.00 metros, salvo cuando se apliquen retiros mayores por ser frentista a avenidas, caminos o calles con retiros más amplios:
- 10 metros sobre calles o avenidas de 30 o más metros,
 - 15 metros sobre la Ruta 1 Vieja, sobre Camino El Gaucho Negro,
 - 5 metros sobre sobre calzadas laterales a la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, no habilitándose conjuntos habitacionales con acceso directo sobre la misma.

Sobre nuevas calles interiores se habilitarán retiros frontales de hasta 2.50 metros.

- i) Retiro bilateral de la parcela derivada. No se exige.
- j) Retiro bilateral del conjunto habitacional (en el predio madre) = 3 metros.
- k) Retiro de fondo de la parcela derivada = 4 metros.
- l) Factor de impermeabilización del predio (FIS) = 60% para la parcela derivada. Este indicador se mantendrá aunque existiese saneamiento dada la baja permeabilidad del suelo.
- m) La Intendencia podrá aplicar otros parámetros especiales para los emprendimientos singulares establecidos en el Artículo 134. También podrá habilitar alturas máximas de edificación de hasta 14.00 metros para equipamientos educativos, comunitarios o deportivos dentro del terreno del conjunto habitacional, condicionados a una adecuada inserción urbanística y tratamiento arquitectónico.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 126. (Condicionamientos para la autorización).– La autorización de los conjuntos de vivienda de interés social se condiciona a la obtención previa de la Viabilidad Urbanística otorgada por la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de San José, de acuerdo con las pautas del presente Plan y las siguientes condicionantes:

- a) Su adecuada articulación vial interna y con las vecindades contiguas del resto de Ciudad del Plata, prohibiéndose su salida directa a la Ruta N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe.
- b) Se acredite en forma previa, la disposición de servicios de agua potable, energía eléctrica y saneamiento. Hasta tanto no se disponga de un sistema de tratamiento centralizado, se deberán formular soluciones alternativas aprobadas por las Oficinas Competentes de la Intendencia Departamental de San José, previa consulta a las autoridades nacionales competentes en la materia, previendo la conexión a un futuro sistema de saneamiento colectivo.
- c) La previsión del “impacto hidrológico cero”.
- Previo informe fundado de la Dirección de Arquitectura, y cuando así lo considere la Unidad de Gestión del Plan, se podrá exigir a los proyectos de conjuntos habitacionales, la previsión de conectividades y espacios públicos complementarios a los presentados originariamente considerando la

localización, tamaño, otras características del emprendimiento y los potenciales impactos acumulativos con el entorno.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 127. (Reserva de suelo para servicios y equipamientos).- Deberán preverse las reservas mínimas de suelo para servicios y equipamientos, las cuales podrán ser requeridas por la Intendencia de San José en función del tamaño y ubicación del conjunto.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 128. (Áreas libres para uso comunitario).- Se deberá prever una dotación de áreas de juego, jardines y áreas arboladas para uso comunitario equivalente al 5 % de la superficie total del Conjunto.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 129. (Estacionamientos).- Se deberán prever dentro del predio de los Conjuntos Habitacionales, un determinado número de sitios destinados a estacionamientos de vehículos, tanto autos como motos, previéndose y computándose un mínimo de 1 sitio para un auto por cada 2 viviendas o unidades de alojamiento.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 130. (Cuerpos de edificación continuos).- Se admitirán cuerpos de edificación continuos mayores a 80 metros de longitud siempre que se prevean pasajes peatonales cada 50 metros.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 131. (Asoleamiento).- Todas las unidades de alojamiento deberán contar en sus dormitorios con un mínimo de 2 horas de asoleamiento tomando como referencia el día 23 de junio.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 132. (Calles vehiculares y peatonales).- Las circulaciones vehiculares y peatonales internas deberán cumplir con las normas departamentales y nacionales vigentes en cuanto a dimensiones, perfiles, rasantes y pavimentos. En su ausencia, o ante situaciones especiales, las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de San José, en acuerdo con la Unidad de Gestión del Plan, podrán recomendar pautas complementarias.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 3 – PAUTAS PARA OTRAS SITUACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 133. (Situaciones con parámetros urbanísticos diferenciados). – En los siguientes casos se aplicarán parámetros urbanísticos particulares:

- a) En la Subzona Urbana Central, no se aplicará para los predios intersticiales aún no fraccionados con fines urbanos, la restricción dispuesta por el Artículo 21 del Decreto de la Junta Departamental de San José N° 2.615 del 25 de julio de 1991, que limita la creación o ampliación de centros poblados en una franja de 400 metros de ancho medida desde la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe.



b) En el fraccionamiento de Safici, entre Ruta 1 Vieja, Gral. Artigas, Carlos Roldán, y Rubén Lena, la superficie predial mínima será la correspondiente al fraccionamiento original o a sus subdivisiones posteriores aprobadas antes de la vigencia de esta norma. Sólo se habilitarán fusiones o subdivisiones prediales, si se encuadran dentro de conjuntos de vivienda, los cuales deberán prever la conectividad vial correspondiente, y efectuar las cesiones de áreas de interés general que dispone la ley, en los términos dispuestos por las Oficinas técnicas competentes de la Intendencia de San José, en el marco de la Unidad de Gestión del Plan.

c) No se permitirá la creación de nuevas parcelas urbanas, cuando el terreno resultante se encuentre afectado en más del 20 % de su superficie por servidumbres preexistentes de líneas de alta tensión, de canales o diques.

d) Las alturas máximas de edificación será de 14 metros para nuevos equipamientos públicos y privados de carácter sanitario, deportivo y cultural, pudiéndose exigir retiros perimetrales iguales o mayores de 5.00 metros por parte de la Unidad de Gestión de este Plan Local, previo informe fundado de la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de San José.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 134. (Especificaciones particulares para emprendimientos singulares mayores de 5.000 m²).- Dentro de la Zona Urbana, en el caso de conjuntos de vivienda de interés social, de emprendimientos residenciales o comerciales y de equipamientos públicos en predios mayores de 5.000 m², se podrán autorizar mayores alturas máximas de edificación, en los casos que:

a) El proyecto de edificación está tratado arquitectónicamente en todos sus lados, según criterio fundado de la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de San José.

b) Se presente una propuesta urbanística, paisajística y ambiental de conjunto, que contemple el impacto paisajístico, la fluida accesibilidad al conjunto, la adecuada disposición de los efluentes líquidos (cumpliendo con lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253/979 del 9 de mayo de 1979 y modificativos y de las pluviales atendiendo el principio del impacto hidrológico cero, retiros perimetrales mayores de 10 metros, y estacionamientos interiores.

c) La propuesta obtuviese conformidad fundada por parte de la Unidad de Gestión del presente Plan, la cual podrá efectuarla siempre que se cumpla con lo dispuesto en los literales anteriores, en los términos previstos en el Título IV, Capítulo 4, arts. 173 y siguientes.

d) Se obtenga la aprobación de la Junta Departamental de San José.

Artículo 135 (Especificaciones particulares para predio del actual Vertedero Municipal. Disposición cautelar).- En atención a su futuro destino de parque público, se prohíbe en forma cautelar la realización de fraccionamientos o de asentamientos urbanos de cualquier tipo en el predio del actual Vertedero Municipal ubicado en el padrón 10.945. Tal restricción no se aplicará en caso de futuras subdivisiones prediales a realizarse en el marco de una reconversión y de una mejora ambiental del área, que no contradiga el destino de parque público a criterio de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de San José.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 136. (Especificaciones particulares para actividades extractivas en el padrón 16.255).- En concordancia con el Artículo 13, se establece en el padrón 16.255 de la Zona Urbana, una tutela ambiental de una faja de 100 metros lineales de ancho medidos desde el borde del perímetro de extracción autorizado hacia dentro del mismo.

En dicha área tutelada, se deberán efectuar diagnósticos y evaluaciones arqueológicas, a partir de los cuales se promoverán las acciones mitigatorias correspondientes.

La Intendencia Departamental de San José promoverá el cese de las actividades extractivas en el referido padrón, en consultas con el permisario, el Municipio de Ciudad del Plata, la DINAMIGE y la

DINAMA.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 137. (Precauciones particulares en el área de mayor riesgo de inundaciones en Delta El Tigre).- En el área delimitada por el Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3090 del 7 de enero de 2013, como de mayor riesgo de inundación en Delta del Tigre, hasta tanto se realicen obras sustantivas de mejora del sistema de diques y canales a juicio de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de San José, los permisos para nuevas edificaciones solo se concederán adoptándose precauciones especiales que mitiguen tal situación, sea en los usos a realizar, sea en el nivel y en la altura de las edificaciones, sea en la ocupación del conjunto del predio.

Los predios que exigen esta precaución especial son:

- a) la totalidad de las manzanas 4, 5 y 10
- b) la manzana N° 3, los padrones N°: 56, 66, 57, 58, 1637, 60, 61 y 62;
- c) la manzana N° 11, padrones N°: 133, 164, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 y 148;
- d) la manzana N° 23, padrones N°.: 380, 360, 361, 362, 38, 363, 364, 365, 366, 367, 12 y 11;
- e) la manzana N° 24, padrones N°.: 398, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387 y 388;
- f) la manzana N° 25, padrones N°: 399, 407, 400, 401 y 402;
- g) la manzana N° 45, padrones N°: 749, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731 y 732.

Previo a solicitar las conexiones a infraestructuras de abastecimiento de agua potable (OSE) y energía eléctrica (UTE) para los padrones mencionados anteriormente, los propietarios del suelo o poseedores debidamente acreditados residentes permanentes con más de cinco años en el sitio y ánimo de dueño, aceptarán ante las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia Departamental de San José conocer los riesgos de inundación existentes, debiendo presentar en la oportunidad la prueba de la titularidad o posesión del terreno.

Además de lo dispuesto en el inciso anterior, la solicitud del permiso de construcción de nuevas edificaciones, deberá acompañar un plano firmado por un Agrimensor que indique la nivelación del predio, el relevamiento de cañada, canal o humedal dentro del predio, la existencia de la calle o camino abierto y trazado frentista al mismo, y las eventuales construcciones preexistentes a la aprobación de esta norma. En caso de que existan tales construcciones y no posean permiso de construcción vigente, la Intendencia podrá solicitar la regularización correspondiente.

Asimismo, a los efectos de apoyar técnicamente a los interesados, estos podrán consultar a un Grupo de Trabajo Técnico que conformará la Intendencia Departamental, el cual estará integrado por técnicos representantes de su Oficina de Ordenamiento Territorial, la cual deberá coordinar con las autoridades nacionales competentes en la materia.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 138. (Zona Urbana. Edificaciones y usos preexistentes sin permisos de construcción. Remisión).- Dentro de la Zona Urbana, las edificaciones y usos preexistentes a la puesta de vigencia de esta norma podrán aplicar al régimen especial de regularizaciones que se expresa en el Título IV, Capítulo 4, Sección 6 – Regularizaciones, Artículo 180.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)



Artículo 139. (Zona Urbana. Proyectos en curso de edificios públicos. Pautas y parámetros a aplicar).- Dentro de la Zona Urbana, las iniciativas en curso de edificios públicos con proyectos ya iniciados, aunque no se haya tramitado el correspondiente Permiso de Construcción al momento de aprobación de este Plan, podrán solicitar por razones fundadas a la Intendencia, la flexibilización de las pautas cualitativas y parámetros señalados en esta norma, la cual podrá concederlo previo dictamen favorable de la Unidad de Gestión del Plan y de la Dirección de Arquitectura, requiriendo aprobación de la Junta Departamental.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

TITULO III DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1

PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Artículo 140. (Interés departamental en la conservación del patrimonio natural y cultural de Ciudad del Plata).- Se declara de interés departamental la conservación del patrimonio natural y cultural de Ciudad del Plata.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 141. (Bañados del Santa Lucia. Declaración como Patrimonio Departamental).- Se declara como Bien Patrimonial de Interés Departamental a los Bañados de Santa Lucia dentro del ámbito de aplicación de este plan, en coincidencia con la Subzona de Humedales definida en el Artículo 74, literal a).

En consecuencia de ello, se establecen los siguientes lineamientos para su manejo:

- a) Se velará por su conservación, desarrollo local y puesta en valor, facilitándose su conocimiento, la visita de la población local así como de otros potenciales visitantes.
- b) Se protegerá especialmente la ribera del Rio de Santa Lucia.
- c) Se reducirán las actividades extractivas a la Subzona Extractiva propuesta y delimitada en el Artículo 74, literal b).
- d) Se ratifica el interés departamental en conformar una amplia Área Natural Protegida junto a las Intendencias de Canelones y de Montevideo, y el Gobierno Nacional.
- e) Sin perjuicio de las pautas establecidas en el Titulo II, Capítulo 3, se encomienda a la Intendencia Departamental, la adopción de medidas precautorias y otras acciones concurrentes para la mejor conservación de los Bañados del Santa Lucía.
- f) Se incluirán los Bañados del Santa Lucía en el correspondiente Inventario Local de Paisajes, de acuerdo al Artículo 145 literal b).

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 142. (Reserva Natural Penino).- Se declara como Bien Patrimonial de Interés Departamental a la denominada Reserva Natural Playa Penino, dada su importancia ecológica como refugio de aves migratorias, en acuerdo a su designación como Playa Ecológica por el Decreto de la Junta Departamental de San José N° 2.725 del 8 de marzo de 1996. Esta reserva forma parte de la propuesta de los Bañados del Santa Lucía como Área Natural Protegida en el marco del Proyecto del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y del sistema internacional de Áreas para la Conservación de las Aves (Birdlife). Su delimitación provisional fue definida en el Artículo 47 de esta norma.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 143. (Patrimonio Arqueológico y Cultural de Ciudad del Plata).- Se ratifica el interés departamental en la conservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico de Ciudad del Plata dentro del ámbito en ordenación.

En relación a ellos, se formulan las siguientes pautas de manejo:

- a) Se prohíbe la recolección de objetos de interés arqueológico o cultural, a menos que se desarrolle en el marco de un programa arqueológico de aceptación por parte de las Oficinas Técnicas competentes de la Intendencia Departamental de San José.
- b) Se ratifica la obligación de presentar Diagnósticos Arqueológicos y Estudios de Impacto Arqueológico previo a la realización de emprendimientos, proyectos de forestación y remociones de tierra, de acuerdo con las pautas planteadas en el Título II de este Plan.
- c) La promoción de prospecciones arqueológicas en forma previa a realizar explotaciones extractivas y agrícola ganaderas.
- d) Se encomienda a la Intendencia Departamental gestione ante la Comisión Nacional de Patrimonio Nacional, y ante otras instituciones, un fortalecimiento de la conservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico del área.
- e) Se autoriza a la Intendencia Departamental a adoptar medidas precautorias, hasta tanto se realicen las correspondientes prospecciones, en los siguientes casos:
 - i. En las denominadas Áreas Focalizadas de Alto Interés Arqueológico, locaciones con indicios arqueológicos significativos y en riesgo, sean las actuales consignadas en el Plano N° 9 – Tutelas ambientales, sean las que puedan establecerse a futuro ante nuevos hallazgos relevantes, previa resolución del Intendente Departamental a partir de un informe fundado de la Unidad de Gestión del Plan, quien podrá realizar las consultas técnicas especializadas en la materia.
 - ii. En las Zonas de Interés Arqueológico, ubicadas por debajo de la cota altimétrica 10 de la Zona Litoral del Río de la Plata, de la Zona Productiva, de la Zona Bañados del Santa Lucía y de la Zona Corredor Ruta 1.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 144.- (Área Puerto Santa Victoria - Sitio La Tuna).- Se declara como Bien Patrimonial de Interés Departamental al Área Puerto Santa Victoria (Sitio La Tuna) en atención a la existencia de vestigios arqueológicos. Este bien se delimita provisionalmente de acuerdo al Plano N° 5 – Área Puerto Santa Victoria (La Tuna), abarcando como áreas de importancia arqueológica, parte de los padrones 12.870 , 17.145, 11.921, 16.200, 10.944, 10.805, 10.804, 10.803, 10.802, 10.801, 10.800 y 11.464

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 145. (Inventario Local de Paisajes a Preservar).- El Inventario Local de Paisajes a preservar estará constituido por:

- a) Los humedales y áreas dunares de Penino, que integran parte de la Reserva Natural Penino.
- b) Los Bañados del Santa Lucía, que incluyen sus humedales, planicies inundables y otros ámbitos contiguos de valor ecológico.

Tales ámbitos, se encuentran delimitados como Subzonas en los capítulos respectivos.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)



ACTIVIDADES EXTRACTIVAS MINERAS

Artículo 146. (Interés departamental en una efectiva limitación y control de las actividades extractivas).- Se declara de interés departamental la limitación y el control de las actividades mineras extractivas autorizadas por el Gobierno Nacional dentro del territorio de Ciudad del Plata y su área de influencia.

Se encomienda al Intendente Departamental, fortalecer una mayor prevención, seguimiento, control, y mitigación de los potenciales efectos negativos resultantes de las actividades extractivas, sea en el patrimonio cultural (arqueológico), en la biodiversidad, en el recurso hídrico, y en la vida urbana. Ello se hará desde la Intendencia de San José, y cooperando con el Municipio de Ciudad del Plata, con el Gobierno Nacional y con otras organizaciones y actores sociales.

El Gobierno Departamental, exhortará a las autoridades nacionales con competencia en la materia, a los efectos de que:

- a) no se otorguen nuevas autorizaciones para prospección, exploración y explotación fuera de la Subzona Extractiva de la Zona Productiva.
- b) no se otorguen autorizaciones ambientales para la actividad extractiva de canteras, sean nuevas o renovaciones de permisos existentes, sin contemplar lo pautado en el presente Plan y sin previa consulta a este Gobierno Departamental y al Municipio de Ciudad del Plata.
- c) se extremen y fortalezcan los controles ambientales sobre la actividad extractiva en el área del Plan, y se proporcione información los vecinos, a la población en general, y explícitamente a la Intendencia Departamental de San José y al Municipio de Ciudad el Plata sobre los controles ejercidos sobre dicha actividad.

La Intendencia Departamental de San José, realizará un monitoreo directo de esta actividad, en el marco de las actividades de seguimiento de este Plan, informando al Legislativo Departamental, al Municipio de Ciudad del Plata y a los vecinos de Ciudad del Plata.

Tales actuaciones son concomitantes de una Estrategia o Plan Metropolitano de Canteras a futuro, que sea consistente, concertado y sensible a las problemáticas locales, ratificándose el interés departamental en su realización.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 147. (Directriz local para la gestión de las actividades extractivas).- Las actividad extractiva dentro del área del Plan se articulará con su razonable compatibilidad con el desarrollo comunitario y con la conservación ambiental. Para ello:

- a) Se priorizará en el corto y mediano plazo la exploración y explotación en las áreas prediales actualmente autorizadas por las autoridades nacionales competentes, salvo en aquellas situaciones que fundadamente se entienden especialmente inconvenientes para el ordenamiento territorial, el desarrollo sostenible y la calificación urbana de Ciudad del Plata y su área de influencia, como ser las explotaciones enclavadas dentro de la Zona Urbana, de las canteras localizadas entre el Río de la Plata y el sur de la Ruta Nacional N°1 Brigadier Gral. Manuel Oribe y las ubicadas dentro de la Zona de Bañados del Santa Lucía, las que generan potenciales impactos ambientales y territoriales no acordes con el principio del desarrollo sostenible planteado en la legislación nacional y departamental.
- b) El tránsito pesado se ordenará y limitará a las actuales vías autorizadas, encomendándose a la Intendencia Departamental la ordenación y calificación de las vías principales, entre ellas Camino Calcagno como vía principal para toda la Subzona Extractiva, y el estudio de posibles vías alternativas. Se prohíbe expresamente el tránsito de camiones de

transporte de áridos por fuera de las vías autorizadas. En el caso de canteras sin acceso directo al Camino Calcagno, los permisarios deberán acordar con el Gobierno Departamental caminos, vías y condiciones de circulación autorizadas y de reducido impacto en la calificación urbana de Ciudad del Plata.

- c) Las labores mineras deberán practicarse a una distancia mínima de:
 - i. 40 metros de un camino público o edificio
 - ii. 70 metros de cursos de agua, abrevaderos o vertientes.
- d) Además de las distancias mínimas del literal anterior, para algunas situaciones concretas se tendrá que respetar una tutela ambiental de 100 metros de la Zona Urbana delimitada en este plan, de acuerdo al Plano N° 9 – Tutelas ambientales.
- e) Las excavaciones extractivas y otros movimientos de tierra deberán respetar los ámbitos clasificados precautoriamente como Suelo Categoría Rural Subcategoría Natural en los que no se autoriza transitoriamente tal actividad por razones de conservación ambiental, ecológica o cultural dado su potencial valor arqueológico como ocurre con el Área La Tuna u otros puntos detallados al tratar cada zona.
- f) La Intendencia Departamental de San José verificará y exigirá que los permisarios hayan cumplido con los Estudios de Impacto Ambiental exigidos por la legislación nacional, incluido el componente arqueológico, pudiendo solicitar un estudio complementario al presentado ante las autoridades nacionales.
- g) Además de las medidas ya consignadas, el Ejecutivo Departamental podrá exigir fundadamente otras medidas de mitigación y compensación.
- h) Asimismo, el Intendente Departamental, en casos fundados, podrá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la suspensión preventiva de la actividad extractiva presuntamente peligrosa (Artículo 14 literal D Ley 17.283 del 28 de noviembre de 2000), mientras se realicen los estudios para analizar o impedir la afectación ambiental.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 148. (Necesidad de la habilitación comercial e industrial ante la Intendencia de San José para actividades extractivas. Requisitos particulares).- Los permisarios de actividades extractivas autorizadas por las autoridades nacionales con competencia en la materia, deberán tramitar ante la Intendencia Departamental de San José las correspondientes habilitaciones comerciales e industriales, sin perjuicio de los permisos y autorizaciones nacionales que correspondan. Aquellos permisarios que aún no han realizado tales gestiones, tendrán un plazo de un año a partir de la puesta en vigencia de este plan para la regularización de tal situación. Se encomienda a la Intendencia Departamental, realizar las comunicaciones pertinentes a los permisarios autorizados por las autoridades nacionales, a los efectos del conocimiento y cumplimiento de esta norma.

A los efectos de tal tramitación, los permisarios deberán presentar un plano firmado por Agrimensur en el que se ubique y acote claramente:

- a) Las preexistencias dentro y próximas al sitio y al perímetro de actuación, como caminos, infraestructuras de energía eléctrica, excavaciones preexistentes, construcciones, etc.
- b) El polígono de actuación en estudio y/o autorizado por las autoridades nacionales.
- c) Los límites de la Zona, Subzona, Área, Subcategoría de Suelo (Rural Natural o Rural Productiva) y las Tutelas Ambientales definidas por este plan o por la legislación nacional que atraviesan el polígono de actuación en estudio y/o autorizado por las autoridades nacionales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 3



FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 149. (Remisión a normas vigentes).- Todo nuevo fraccionamiento del suelo en el área del Plan, deberá cumplir con la Ley N° 10.723 y modificativas, Ley 18.308, así como con el Decreto de la Junta Departamental de San José No. 2.615 del 25 de julio de 1991, además de lo dispuesto en este Capítulo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 150. (Necesidad de autorización departamental para toda subdivisión del suelo Categoría Urbana, Suburbana y Rural).- Toda autorización de subdivisión del suelo, sea Categoría Urbana, Suburbana o Rural, dentro del ámbito de aplicación de este plan, requerirá aprobación departamental de la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José, en forma previa a su inscripción en la Dirección General de Catastro. La Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia Departamental de San José verificará para tal aprobación el estricto cumplimiento de lo estipulado en el presente Plan y en las disposiciones complementarias aplicables.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 151. (Tolerancias en las dimensiones prediales).- En concordancia con las normas de aplicación del Título IV, Artículo 179, sólo se admitirán tolerancias en los tamaños prediales mínimos como un mecanismo extraordinario y muy fundado siempre y cuando se cumplan con las disposiciones nacionales.

A tales efectos los propietarios o técnicos debidamente acreditados deberán realizar una consulta previa presentando el anteproyecto de fraccionamiento a la Oficina de Estudios y Proyectos, quien la evaluará y hará un informe, el cual elevará a la Unidad de Gestión del Plan. Esta última unidad deberá expedirse explícitamente y de modo fundado sobre la tolerancia solicitada considerando lo informado por la Oficina de Estudios y Proyectos y el cumplimiento de las directrices y demás pautas cualitativas de este plan.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 152. (Nuevas parcelas urbanas en predios afectados por servidumbres para infraestructuras).- No se permitirá la creación de nuevas parcelas urbanas que estén afectadas en más del 20 % de su superficie por servidumbres preexistentes de líneas de alta tensión o por servidumbres de canales o diques.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 153. (Conectividad vial).- En los nuevos fraccionamientos y subdivisiones del suelo, se procurará una adecuada conectividad vial con el resto de la trama urbana y rural. Tal conectividad deberá estar definida en la propuesta de fraccionamiento, en consulta con la Unidad de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata.

En la Zona Litoral del Río de la Plata y en la Zona de Bañados del Santa Lucía se restringirá la conectividad vial, a efectos de minimizar las afectaciones ambientales adversas.

Entre las conectividades a prever y promover, son prioridades del Gobierno Departamental de San Jose:

- a) La modificación del Camino de UTE dentro del actual Complejo de UTE en Puntas del Tigre, al que se hace referencia en el artículo 67, literal a.
- b) La mejora de los cruces de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, tanto en Playa Pascual como en Penino – Autódromo, en coordinación con el Ministerio de Transporte

y Obras Públicas y el Municipio de Ciudad del Plata.

c) Las conectividades entre Delta El Tigre y Sofima con Villa Rives, San Fernando y Parque Postel, hoy bloqueadas por la explotación de las canteras y en parte por el Vertedero Municipal.

d) La continuación del Camino del Gaucho Negro, entre el Camino de Tropas y la Ruta 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe, previéndose una futura conexión a largo plazo con la propia costa del Río de la Plata, habilitándose una nueva salida pública a la playa al servicio de los vecinos de Ciudad del Plata.

e) La continuación de la calle Eduardo Pascual, desde la Ruta Vieja hasta Francisco Espínola en el Barrio Santa Mónica.

f) Un futuro camino que deslinde y conecte el actual sector rural al este de Playa Pascual con la Zona Litoral de la Zona del Corredor de la Ruta 1, conectándose con la prolongación del Camino del Gaucho Negro y una posible nueva salida pública a la playa.

Ello es sin perjuicio de otras conectividades vecinales a articular al tramitarse proyectos de fraccionamiento y subdivisión del suelo, propuestas de especial interés vecinal, presupuestos participativos, u otros emprendimientos.

Dentro de la Zona Urbana no se habilitarán nuevos fraccionamientos y subdivisiones del suelo que generen calles sin salida.

Además, a ello debe sumarse la eventual rehabilitación de caminos y calles oportunamente autorizados, que al día de hoy se encuentran obstruidos.

En particular se desafectará la rambla costanera del Barrio Penino, en acuerdo con lo consignado en el artículo 37, literal k).

Complementariamente se habilita a la Intendencia Departamental a:

a) Establecer una propuesta por etapas del ordenamiento del tránsito de camiones desde y hacia los establecimientos extractivos, reduciendo las afectaciones dentro de la Zona Urbana.

b) Adoptar medidas precautorias y de restricción de las edificaciones en las zonas de caminos de estas futuras vías.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 154. (Aperturas de calles).- Previamente a la apertura de calles y caminos que tuvieran aprobación en el pasado pero que no hayan sido abiertos, deberá consultarse a la Unidad de Gestión de este Plan, quien observará la pertinencia actual de su apertura en el marco de las pautas del Plan.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 155. (Cesión mínima obligatoria y gratuita de suelo para espacio libre y reserva fiscal).- En concordancia con el Artículo 38 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, todo proyecto de fraccionamiento de suelo urbano y suburbano deberá afectar un porcentaje mínimo del 10 % de la superficie total, para espacio público libre y para reserva fiscal.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 156. (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para las avenidas y calles).- Todo proyecto de fraccionamiento deberá ceder de forma gratuita y obligatoria a favor del Gobierno Departamental el espacio de calles y avenidas que destinará para tal uso público, lo cual es sin perjuicio de las cesiones previstas en el artículo anterior.



Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 157. (Perfeccionamiento de la cesión).- La cesión de reservas fiscales y espacios públicos será perfeccionada con los actos administrativos que den aprobación a las correspondientes mensuras, lo cual quedará debidamente anotado en los planos correspondientes.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 158. (Destino y enajenación del espacio público y de las reservas fiscales).- El Gobierno Departamental sólo podrá enajenar por razones de interés general el suelo afectado a espacio público y reservas fiscales. Al respecto:

- a) Se remite a la condición imprescriptible, inembargable y no enajenable, por tanto fuera del comercio, de los terrenos que constituyen bienes de dominio público de uso público, tal como se establece en las normas nacionales.
- b) En ningún caso se podrá enajenar a favor de privados el suelo de dominio público afectado a la Faja de Defensa de Costas, a plazas, a avenidas y a calles.
- c) En el caso excepcional de enajenación fundada de espacios públicos y reservas fiscales, el Gobierno Departamental deberá informar plenamente a la población en general y realizará una Audiencia Pública. Recién, luego de la misma y de otros requisitos procedimentales, la desafectación de tales bienes podrá ser aprobada por la Junta Departamental.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 159. (Inventario Local de Espacios Públicos. Encomienda).- Se encomienda a la Intendencia Departamental la realización, dentro de los doce meses siguientes a la puesta en vigencia de este Plan, de un Inventario Local de Espacios Públicos de Ciudad del Plata y su área de influencia. Tal inventario se discriminará por zonas y áreas, verificándose su situación ocupacional, su libramiento efectivo al uso público y su equipamiento, promoviéndose los correspondientes actos reivindicatorios y de dominio sí en algún caso ello correspondiese.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 4

MANEJO AMBIENTAL DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO

Artículo 160. (Ratificación del interés departamental en la elaboración de un Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata).- Se ratifica el interés departamental en la elaboración de un Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata, a ser realizado en acuerdo entre el Gobierno Nacional y el Gobierno Departamental, con el objetivo de mejorar de la calidad de vida de los vecinos de Ciudad del Plata.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 161. (Sobre el manejo ambiental del suelo urbano y suburbano).- En la apertura de nuevos fraccionamientos o emprendimientos en predios mayores a 1 (una) hectárea por parte de operadores públicos o privados, se exigirá y/o procederá a:

- a) La gestión de los desagües pluviales a los efectos de obtener un impacto hidrológico cero o mínimo, esto es, el no aumento de tales aportes a los predios lindantes por encima del valor preexistente al emprendimiento en cuestión.
- b) El tratamiento local y descentralizado de los líquidos cloacales por procesos

preferentemente naturales. Desde el Gobierno Departamental se promoverán acuerdos público – privados para el logro de sistemas locales de recolección y tratamiento colectivo por micro cuencas, de bajo mantenimiento y costo (sistemas de lagunas, wetlands o humedales artificiales, infiltración controlada, etc.). Ello deberá inscribirse en lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 253/979 del 9 de mayo de 1979 y modificativos, y en otras disposiciones complementarias.

En los predios de menores dimensiones relativas se promoverá una limitada impermeabilización de suelo, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y ambientales consignados en el Título II para cada zona, subzona y área.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 162. (Sobre el manejo domiciliario de las aguas cloacales).- Hasta tanto no se disponga de red de saneamiento urbano, toda edificación deberá contar con depósito impermeable cuyos líquidos serán recogidos y trasladados a una planta de tratamiento final habilitada. Asimismo, en las nuevas construcciones se preverá y exigirá en el diseño de la instalación y en el frente del predio, una cámara de conexión a la una futura red de saneamiento urbano.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 163. (Sobre el drenaje de los terrenos urbanos y suburbanos).- Todos los terrenos en Suelo Categoría Urbana y Suburbana deberán amortiguar sus escurrimientos pluviales dentro de los mismos, orientándose sus remanentes hacia la calle. Ello no se aplicará en caso de arroyos y canales de drenaje preexistentes que atraviesan los terrenos y al que escurren tales desagües.

En casos fundados en la escala del emprendimiento, la Unidad de Gestión del Plan Local instituida por este Decreto, podrá exigir a los interesados estudios específicos sobre el manejo y amortiguación de tales desagües.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 164. (Sobre el tipo de calles y calzadas verdes).- En concordancia con las dificultades para el escurrimiento natural de las aguas y a efectos de un manejo ambientalmente sostenible, en las calles y calzadas se procederá de la siguiente manera:

- a) La pavimentación será preferentemente permeable, reduciéndose la aplicación de pavimentos impermeables como bitumen o similar a vías jerarquizadas, previo proyecto de los drenajes correspondientes.
- b) No se aplicarán nuevos cordones cunetas mientras no se cuente con estudios específicos, o con el futuro Plan de Aguas para Ciudad del Plata, condicionándose su aplicación a la opinión de la Unidad de Gestión del Plan y/o a una previa consulta a la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA).
- c) Las áreas de calzadas preferentemente se mantendrán con pasto o cubiertas con vegetación, para minimizar la erosión y lograr escurrimientos más lentos.
- d) Se minimizarán y amortiguarán los drenajes y canalizaciones directas hacia las playas del Río de la Plata.

Estas pautas podrán ser revisadas durante y a posteriori de la formulación del futuro Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 165. (Edificaciones en predios afectados por servidumbres de infraestructuras).- En los predios afectados por servidumbres por líneas de alta tensión eléctrica, gasoductos, cursos de



agua (arroyos y cañadas), canales de drenaje o diques de protección hídrica, la superficie computada para tales servidumbres no se considerará a los efectos del cálculo de los factores de ocupación del suelo por cada predio.

Asimismo, en las solicitudes de Viabilidad Urbanística y en los Permisos de Construcción, los propietarios del suelo deberán consignar tales servidumbres.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 166. (Alambradas y otras divisorias prediales).- Se aplicarán las siguientes especificaciones, para los tramos con construcciones sobre la divisoria:

- a) Como cercos y muros divisorios se aplicarán los de las edificaciones principales, en los tramos en que las mismas estén arrimadas sobre las líneas prediales, prescribiéndose en el resto:
 - i. Cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
 - ii. Alambrado, de hasta 1.20 metros de altura
 - iii. Divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura.
- b) Dentro de la Zona Urbana, se podrá levantar muros divisorios de mampostería de hasta 2.50 metros de altura, rejas hasta la misma altura y soluciones mixtas. En el ancho del retiro frontal, y sobre su frente, podrán levantarse muros de hasta 0,90 metros y sobre ellos rejas de hasta 2,50 metros de altura. En ningún caso tales muros o cerramientos podrán afectar el libre atravesamiento de arroyos y canales de drenaje preexistentes.
- c) En los predios destinados a usos industriales y de servicios, se podrá aplicar alambrados de mayores alturas y tratamientos paisajísticos con forestación y otras especies vegetales, no permitiéndose muros exentos como divisorias prediales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

TÍTULO IV APLICACIÓN Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1

DIRECTRICES LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 167. (Institución y objetivo de las Directrices locales de ordenamiento territorial).- Por la presente norma se instituyen a nivel departamental las Directrices locales de ordenamiento territorial. Estas son enunciados cualitativos que tienen como objetivo fijar sintéticamente las grandes orientaciones del planeamiento en la escala local del territorio.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 168. (Contenidos de las Directrices locales de ordenamiento territorial).- Las Directrices locales de ordenamiento territorial contendrán:

- a) Las orientaciones rectoras en materia territorial para el ámbito local considerado, fundadas en sí mismas, consistentes entre sí, que reflejen claramente la intencionalidad político -

social en la materia.

b) Los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la gestión territorial en materia de ocupación, desarrollo y uso del suelo.

c) Los recursos para compatibilizar, hacer tangible y expresar en contenidos particulares lo consignado por otros instrumentos de ordenamiento territorial de escala mayor que sean de aplicación en el ámbito territorial considerado.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 169. (Observancia de las Directrices locales).- Los ámbitos competentes del Gobierno Departamental de San José observarán que los proyectos de fraccionamiento y subdivisión del suelo, la apertura de calles, las obras civiles de caminos, de edificación y otras infraestructuras, con y sin permisos previos, y los usos consignados o a desarrollar por el propio Gobierno Departamental, por otros actores públicos y también privados, contemplen los contenidos de las Directrices locales de ordenamiento territorial, y demás normas subsidiarias.

Asimismo, las oficinas y secretarías competentes del Gobierno Departamental, ante el conocimiento de situaciones irregulares o violatorias de la letra y el espíritu de esta norma de planeamiento, activarán las consultas técnico – políticas y las acciones de gestión social, comunicación y administrativas de policía territorial para el cumplimiento de este Plan y de las restantes normas complementarias y subsidiarias de ordenamiento territorial y de la gestión ambiental vigentes.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 170. (Aplicación directa, criterio interpretativo y criterio precautorio).- Las Directrices locales de ordenamiento territorial contenidas en este Plan serán de aplicación directa. Asimismo servirán de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la gestión y aplicación de sus disposiciones y en la realización de planes derivados, con sus correspondientes normas. En caso de hechos o aplicaciones de presunto riesgo ambiental adverso deberá aplicarse el criterio precautorio reconocido en la legislación nacional.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 2

TÉRMINOS TÉCNICOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APLICACIÓN

Artículo 171. (Definiciones y criterios de aplicación).- Las palabras y expresiones utilizadas en este Plan, se deben entender con el significado y con el criterio de aplicación explicitado en el texto principal y, complementariamente, con los sentidos que se precisan y amplían a continuación:

A) DEFINICIONES RELATIVAS AL ÁMBITO TERRITORIAL Y AL AMBIENTE

Zona.- Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial. Cada Zona se define en función de sus atributos naturales, paisajísticos, urbanísticos y operativos. Puede comprender varias Subzonas o Áreas.

Subzona.- Ámbito primario de ordenación territorial.

Faja de Defensa de Costas. Faja de protección de la costa para evitar modificaciones perjudiciales a su configuración y estructura. Su ancho es de 250 metros medidos hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, conforme el Artículo 153 del Código de Aguas, en su redacción dada en el Artículo 193 de la Ley N° 15.903 del 10 de noviembre de 1987.

Línea superior de la ribera de un río o arroyo: Sinónimo de límite del álveo, del terreno que



cubren sus aguas en las crecidas que no causan inundación, según lo consignado por el Artículo 35 del Código de Aguas. Refiere a las mayores crecidas ordinarias. Se fijará:

a) La línea superior de la ribera de los ríos y arroyos del dominio público o fiscal se establecerá de acuerdo con el Artículo 36 del Código de Aguas.

b) La línea superior de la ribera de los arroyos de dominio particular se fijará de modo análogo a la de los arroyos de dominio público.

Línea superior de la ribera del Río de la Plata: Es la que resulta del promedio de las máximas alturas registradas cada año, durante un período no menor de veinte años (Artículo 37 del Código de Aguas).

Planicie de inundación: Planicie baja afectada por las crecientes ordinarias del curso de agua. La misma se encuentra entre la línea inferior y superior de la ribera.

Tutela ambiental: La Tutela ambiental es una figura focalizada de ordenamiento territorial que califica a un ámbito territorial ambientalmente muy sensible, lo cual fundamenta diversas restricciones de uso.

Zona de camino: Área destinada al uso público como vía de tránsito comprendida entre dos líneas de propiedad, con una condición de bien público de uso público. El ancho de tal zona de camino comprende la vía circulatoria propiamente dicha y sus laterales, con o sin calzada. Su ancho también varía con el tipo de camino, sea ruta nacional, camino nacional, camino departamental, avenidas, calles o sendas públicas, con distintos rangos dentro de cada tipo.

B) DEFINICIONES RELATIVAS AL TERRENO:

Predio o parcela.- Superficie indivisa de terreno, independiente de otros. Es aquel que ha sido deslindado o amojonado, o aquel que es objeto definido como una unidad propia de una traslación de dominio, o del resultado de una división jurídica.

Superficie mínima de la parcela.- Es el área mínima reglada como superficie del predio que se aplica en caso de realizarse nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.

Línea Municipal.- Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Administración Departamental para una futura vía pública.

Frente mínimo de parcela.- Es la dimensión mínima reglada como frente del predio que se aplica en caso de realizar nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.

C) DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y A LA OCUPACIÓN

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).- Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Este indicador sólo se aplicará en predios en Suelo Categoría Urbana y Suburbana.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.).- Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta. Este indicador sólo se aplicará en predios en Suelo Categoría Urbana y Suburbana cuando se entienda conveniente su aplicación.

Área Máxima de Edificación (A.M.E.).- Máxima superficie expresada en m² que puede ser ocupada por la edificación en planta baja en un predio, cualquiera sea el tamaño de dicho predio. Es un indicador idóneo en suelos no urbanizables, en suelos de gran vulnerabilidad, y en suelos rurales.

Retiros.- Distancias mínimas obligatorias entre las líneas divisorias del predio y la edificación. Los retiros son superficies no edificables, salvo indicación expresa en contrario. El retiro se aplica en toda la extensión aérea del predio, salvo que se establezca lo contrario.

Los retiros pueden ser frontales, unilaterales o bilaterales, posteriores y perimetrales.

En el caso particular de los predios frentistas a dos calles no se aplica el retiro posterior pero sí el frontal a ambas calles.

Factor de impermeabilización del suelo (FIS). Indicador que refiere a la máxima superficie impermeabilizada en un predio en relación a su área total. Para su cálculo se computa las superficies techadas y los pavimentos exteriores impermeables o semipermeables, en este último caso en porcentajes que fijarán las Oficinas Técnicas del Gobierno Departamental. Este indicador sólo se aplicará en predios en Suelo Categoría Urbana y Suburbana.

Altura máxima de Edificación. Es la cota máxima indicada para el área o sector del predio en el cual se encuentre la edificación, medida desde el nivel cero de referencia para la edificación. No se computa en dicha altura los siguientes elementos sobre elevados propios del edificio como conductos, chimeneas, tanques de agua y salas de máquinas de ascensores.

Nivel Cero de Referencia para la Edificación. Es el nivel de referencia para el cómputo principal de las alturas máximas de edificación. Se toma en la línea de edificación en el eje de predio y al menos 0.60 metros más alto que el nivel público proyectado de calzada, de existir el mismo. Este valor deberá ser proporcionado por las Oficinas Técnicas Competentes del Gobierno Departamental a partir de una ordenación general de la canalización de pluviales y de las calles. Tales oficinas podrán dar valores especiales en caso de grandes predios o de parcelas con variaciones topográficas o altimétricas significativas, o hasta tanto no se cuente con el Plan de Aguas Urbanas para Ciudad el Plata.

Conjunto habitacional o conjunto de viviendas.- Se entiende por conjunto habitacional o conjunto de viviendas a un agrupamiento de 10 (diez) o más unidades habitacionales o de alojamiento localizado en parcelas mayores a 2.000 m². Los conjuntos habitacionales así definidos incluyen los conjuntos de vivienda de interés social y otros emprendimientos de vivienda.

Vivienda agrupada o apartamentos en asociaciones de pequeña escala: Se designa como tal a una batería de 4 (cuatro) a 9 (nueve) unidades de alojamiento en un único predio, generalmente de tamaño tipo, que pueden formar parte de una construcción única o pueden resolverse por edificaciones exentas, pudiéndose compartir servicios e infraestructuras.

Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio.- Es un criterio de densidad habitacional, sea de alojamiento permanente o turístico. Cada unidad de alojamiento está dada por uno o más ambientes de pernocte, un baño y un acceso propio. Los monoambientes, comercios, o espacios culturales similares, podrán equipararse a una unidad de alojamiento por parte de las Oficinas Técnicas Competentes.

Este indicador no se aplica para los Alojamientos Turísticos en sus modalidades de Campings Organizados, Hoteles, Apart Hoteles, Hostería, Hostels, expresamente categorizados como tales, que se regirán por las normas nacionales específicas y por los restantes índices urbanísticos.

D) DEFINICIONES RELATIVAS AL USO:

Uso.- El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, edificio o estructura a asentarse en él, ha sido proyectada, construida, y utilizada. Puede reconocerse:

- a) Uso permitido, que es el que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.
- b) Uso condicionado, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera llegar a ser incompatible y no conveniente con el perfil existente y deseado del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos de localización, tamaño, complementariedad respecto a otros usos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.
- c) Uso prohibido: Actividad no permitida en la presente norma sobre la que podrá el Gobierno Departamental establecer restricciones fundadas, exigir su cese o caducidad, retirar las construcciones o montajes, y promover su mejora. Al respecto:
 - i. Estos usos no conformes podrán habilitarse con carácter temporal o precario a juicio fundado de la Administración de cumplirse en parte con la normativa vigente.
 - ii. Todo uso o actividad dentro del polígono de vigencia de este plan podrá ser



declarado fuera de ordenamiento como uso no conforme por parte del Gobierno Departamental si explícitamente ello correspondiese, de constatarse afectaciones ambientales significativas de signo adverso aunque previamente hubiese sido autorizado. Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la Declaración de fuera de ordenamiento territorial de los usos no permitidos, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27, lit. c, de la Ley 18.308 de junio del 2008.

E) DEFINICIONES RELATIVAS AL TERRENO Y AL USO (CONJUNTOS HABITACIONALES)

Parcela derivada.- Subdivisión interior reglada de dominio privado, en caso de no tratarse de un conjunto habitacional con unidades funcionales en otros regímenes dominiales y de uso.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 3

SOBRE LOS PERMISOS Y AUTORIZACIONES EN MATERIA TERRITORIAL ANTE LA INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ

Artículo 172. (Sobre los permisos y autorizaciones de uso de suelo en Ciudad del Plata).-

Toda construcción, infraestructura, montaje o emprendimiento en el ámbito de aplicación de este plan, exigirá una previa autorización del Gobierno Departamental, cualquiera sea la zona y la categoría de suelo, sea Urbana, Suburbana o Rural (Artículo 14 Ley 18.308).

Tales permisos y autorizaciones en materia territorial deberán tramitarse de la siguiente manera:

- a) Todas las solicitudes de fraccionamiento y subdivisión del suelo, sea urbano, rural o suburbano, deberán presentarse ante la Oficina de Estudios y Proyectos de la Intendencia de San José previamente a su presentación ante la Dirección Nacional de Catastro. La Oficina de Estudios y Proyectos verificará el estricto cumplimiento de las pautas de este plan y otras normas convergentes que son de aplicación.
- b) Las solicitudes de Viabilidad Urbanística se tramitarán ante la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de San José, que verificará el cumplimiento de las disposiciones vigentes.
- c) Los Permisos de Construcción, con los correspondientes parámetros urbanísticos (de ocupación del suelo, de impermeabilización y de alturas máximas, u otros), serán verificados por la Dirección de Arquitectura de la Intendencia Departamental de San José.

Sólo en las situaciones fundadas prescriptas en esta norma, las nombradas Oficinas presentarán tales solicitudes ante la Unidad de Gestión de este Plan, al que se hace referencia en el Capítulo 4, sección 1, Artículos 173 y siguientes.

Asimismo, sólo serán de aplicación las tolerancias prescriptas en el Capítulo 4, Sección 5, Artículo 179.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 4 GESTIÓN DEL PLAN

SECCION 1 –

UNIDAD DE GESTIÓN DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE CIUDAD DEL PLATA

Artículo 173. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata. Creación y objetivos).- Encomiéndose al Intendente Departamental, la creación dentro de los sesenta días siguientes a la vigencia de este Plan, de una Unidad de Gestión Departamental para gestionar y monitorear el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia.

Sus objetivos serán:

- a) Promover, coordinar, facilitar y monitorear la ejecución de este Plan, sea dentro de las distintas direcciones departamentales con directas incumbencias, sea cooperando con distintos actores locales y otras instituciones públicas.
- b) Mantener informada de la marcha de la aplicación del Plan a la Comisión de Seguimiento de Ordenamiento Territorial a nivel Departamental.
- c) Implementar un Programa de Acción y un Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan de acuerdo a las pautas establecidas en la Sección 2 de este capítulo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 174. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Ciudad del Plata. Integración).- La Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata será una unidad operativa ad hoc, constituida por los siguientes miembros y/o representantes de:

- a) El Intendente Departamental de San José o un representante designado por dicha autoridad.
- b) El Alcalde del Municipio de Ciudad del Plata.
- c) El encargado de la Oficina de Ordenamiento Territorial.
- d) El Director de la Dirección de Gestión Ambiental y Salud.
- e) El encargado de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo.
- f) El encargado de la Sección Estudios y Proyectos.
- g) El Director de la Dirección de Obras.
- h) El Director de la Dirección General de Desarrollo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 175. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata. Funcionamiento).- La Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata sesionará periódicamente en Ciudad del Plata, de acuerdo con el Reglamento de funcionamiento que apruebe el Intendente Departamental.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN

Artículo 176. (Programa de Acción del Plan).- La Unidad de Gestión del Plan de



Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia se planteará en los primeros treinta días de conformada un Programa de Acción para el cumplimiento del presente plan. Ello se hará de acuerdo a las Directrices locales de ordenamiento territorial y a las demás pautas que integran esta norma instituyente.

Este Programa comprenderá la definición de:

- a) Objetivos específicos y objetivos prioritarios.
- b) Metas
- c) La asignación y encomienda de tareas dentro del equipo y en las distintas áreas del Gobierno Departamental.
- d) La ágil gestión de la documentación certificada de la situación del área al inicio de la puesta en vigencia del plan.
- e) Una estrategia de información y comunicación con los vecinos, productores y constructores de la zona.
- f) La identificación de iniciativas y tareas a ser realizadas en cooperación con diversos actores.
- g) La articulación de la gestión de este plan con el Plan de Contingencias para el área, con tres dimensiones fundamentales:
 - i. La prevención y respuesta urgente ante eventos extraordinarios en la Zona Litoral del Río de la Plata y del Río Santa Lucía.
 - ii. La prevención y respuesta urgente ante inundaciones extraordinarias.
 - iii. La prevención y respuesta urgente ante otras contingencias.
- h) Las grandes variables de monitoreo.
- i) Otros componentes que se entiendan relevantes.

Para ello se convocarán a los diversos encargados de Direcciones y Divisiones de la Intendencia Departamental, a los responsables técnicos del Equipo Redactor del Plan de Ordenamiento y al Equipo Interdisciplinario de Ordenamiento Territorial.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 3 – MONITOREO Y SEGUIMIENTO

Artículo 177. (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan).- La Unidad de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia, procederá a elaborar un Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan dentro del primer año de conformada. Ello se hará de acuerdo a las directrices y demás pautas que integran este Decreto, y a los recursos de gestión disponibles.

En la elaboración de este Programa de Monitoreo y Seguimiento se intentará incluir, de modo unitario o progresivo, al menos las siguientes dimensiones analíticas y variables cualitativas de seguimiento:

- a) Cumplimiento cualitativo de cada una de las Directrices Locales
- b) Cambios cualitativos relevantes y de distinto signo en cada una de las Zonas, y su cumplimiento normativo. En especial se registrará y medirá:
 - El retroceso de la Línea de Costa y el perfil de playa.
 - El retroceso y estabilización de barrancas.
 - La afectación por pluviales en la Faja de Defensa de Costas
 - La modificación de la superficie de vegetación herbácea asociada a los humedales
- c) Cambios cuantitativos entre el uso del suelo real y lo habilitado en la regulación.

- d) Mejoras en el hábitat y en la calificación urbana barrial.
- e) Afectaciones al patrimonio natural y cultural.
- f) Estudios y controles sobre los emprendimientos extractivos.
- g) Concreción de proyectos privados y públicos calificados a nivel industrial y de servicios, productivos, de hábitat popular y de actuaciones públicas, etc.
- h) Evolución de las actuaciones irregulares en el área:
 - Constataciones. Cuantificación.
 - Denuncias recibidas.
 - Detención de obras irregulares
 - Aplicación de faltas por la Guardia Ambiental u otras inspecciones departamentales.

Cada dos años la Unidad de Gestión elevará al Intendente Departamental un Informe de Monitoreo y Seguimiento del Plan Local conteniendo un estado de situación sintético de los asuntos, variables e parámetros anteriores.

Ello puede complementarse con evaluaciones externas que puedan ser agregadas. En particular, se promoverán diversos mecanismos de cooperación y consultivos con el MVOTMA, la Universidad de la República (UDELAR) y otros organismos, programas y organizaciones no gubernamentales (ONG). Se alentará el seguimiento y el control por parte de los actores locales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCIÓN 4 – CREACIÓN DE UNA GUARDIA AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Artículo 178. (Guardia Ambiental. Institución y objetivos).- Se encomienda al Intendente Departamental, la creación de la figura “Guardia Ambiental y Territorial de Ciudad del Plata”, para lo cual se efectuará la correspondiente previsión en los próximos presupuestos departamentales.

Serán funciones de la Guardia Ambiental y Territorial:

- a) El seguimiento ambiental del Plan de Ordenamiento Territorial de Ciudad del Plata, monitoreando las principales problemáticas ambientales, documentando y fiscalizando posibles faltas.
- b) Cooperar con diversas áreas del Gobierno Departamental, del Municipio de Ciudad del Plata, y de las organizaciones vecinales en materia ambiental.
- c) Prevenir daños ambientales, coadyuvando a la mejor gestión departamental en la materia.

Hasta tanto se implemente la figura de la Guardia Ambiental y Territorial, la Intendencia Departamental fortalecerá el ejercicio de la prevención y de la policía territorial con los actuales recursos institucionales, administrativos y de gestión ya previstos.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCIÓN 5 – TOLERANCIAS

Artículo 179 (Tolerancias).- Sólo se admitirán tolerancias para nuevas edificaciones y usos respecto a esta norma como mecanismo extraordinario, excepcional y fundado. No regirán dentro del ámbito del Plan, las disposiciones sobre tolerancias previstas en el Artículo 34 del Decreto N° 2.615 del 25 de julio de 1991.

Estas tolerancias solo se admitirán si se verifica que:



- a) Cumplen con las directrices locales planteadas en este plan.
- b) No refieren a tamaños y dimensiones de predios.
- c) No afectan a espacios públicos (calles, caminos, sendas o plazas).
- d) No afectan sustantivamente los retiros frontales sobre las rutas, avenidas, caminos o calles, dado su condición de interfase público – privada, salvo las ocupaciones parciales habilitadas exclusivamente para la Zona Urbana en la actual normativa.
- e) Cumplen con los principios e parámetros mínimos planteados por las disposiciones nacionales vigentes, en especial en materia de hábitat y medio ambiente.
- f) No desnaturalizan el Plan, pudiendo considerarse como modificaciones no sustanciales.
- g) Cuentan con un previo dictamen favorable de la Oficina de Arquitectura, según corresponda en cada caso.
- h) Son expresamente verificadas y avaladas por escrito, sin observaciones en contrario, por parte de la Unidad de Gestión de este Plan, al que se hace referencia en el Capítulo 4, Sección 1, Artículos 173 y siguientes.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCIÓN 6 – REGULARIZACIONES

Artículo 180. (Regularizaciones).- Se encomienda al Intendente Departamental la habilitación de un período de regularización de las construcciones y usos anteriores a la puesta en aplicación de este Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Dicho proceso de regularización se abrirá a posteriori de:

- a) Exista previsión presupuestal para que provea los recursos de gestión necesarios para su implementación.
- b) La culminación por parte de las Oficinas Técnicas competentes, del relevamiento y documentación de la situación urbanística previa a la puesta en vigencia de este Plan.
- c) La Reglamentación por parte de la Intendencia Departamental, de un proceso de estímulos a la regularización mediante facilidades tributarias y asistencia técnica para los vecinos.
- d) Las medidas complementarias que se entiendan pertinentes para su mejor logro.

El proceso de regularización, será efectuado en base a las siguientes pautas:

- a) Se verificará el cumplimiento sustancial de las disposiciones vigentes al momento de realizarse la construcción.
- b) Se deberá cumplir con los principios e parámetros mínimos planteados por las disposiciones nacionales vigentes, en especial en materia de hábitat y medio ambiente.
- c) Se velará por la calificación urbana de las vecindades y por las condiciones de habitabilidad, de seguridad de los locales y medioambientales internas y en las proximidades del uso o edificación a regularizar. En especial se tendrán en cuenta las restricciones producidas por la no disposición cloacal y los drenajes pluviales hasta tanto no se disponga de un Plan de Aguas con obras en la zona.
- d) No se podrán regularizar construcciones o usos declarados “fuera de ordenamiento territorial”. Tal es el caso, entre otros, de:
 - Industrias localizadas dentro de los barrios al sur de la Ruta 1.
 - Actividades extractivas que no cumplan lo establecido en esta norma.

Tampoco podrán regularizarse construcciones y usos irregulares realizados con posterioridad a la fecha de vigencia de este Plan, y aquellos explícitamente no permitidos en este instrumento de ordenamiento territorial.

En tales casos se podrán otorgar permisos y habilitaciones especiales, incluso precarias, contra garantías, medidas mitigatorias y de acuerdo a lo consignado más adelante.

e) En todo momento se operará de acuerdo con el criterio precautorio.

En la tramitación técnica – administrativa de cada regularización dentro de la Intendencia Departamental de San José, se deberá fundamentar que el caso cumple con lo consignado en este Artículo, siendo homologado por parte de la Unidad de Gestión de este Plan.

En casos que no se cumplan tales condiciones, podrán otorgarse permisos precarios y condicionados, y permisos y habilitaciones especiales condicionadas, pudiéndose exigir medidas mitigatorias, mejoras y otras garantías. Tales permisos y habilitaciones departamentales caducarán en caso de nuevas faltas graves o incumplimientos, de incrementarse los impactos negativos ambientales en las vecindades, de incumplirse con las contrapartidas anteriores o ante reclamos vecinales reiterados, probados y fundados.

Estos criterios no podrán aplicarse para construcciones nuevas o para aquellas construidas luego de la puesta en vigencia de este Plan, a las cuales se les aplicarán los controles planteados en esta norma.

Las regularizaciones iniciadas con anterioridad a la puesta en vigencia de este Plan, pero no otorgadas, se culminarán dentro de las pautas expresadas en esta sección.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCIÓN 7 – FALTAS Y SANCIONES

Artículo 181. (Observancia municipal).- Las Direcciones, Oficinas y Áreas de la Intendencia Departamental, con competencia en las materias de este Plan, observarán el cumplimiento de las normas cualitativas y cuantitativas prescriptas en el presente Decreto.

Ello será de aplicación en:

- a) La recepción de solicitudes de fraccionamientos y subdivisión del suelo, de habilitaciones de actividades y de proyectos de arquitectura o urbanismo, o en la detención y sanción de aquellas obras irregulares que se realicen sin permisos de construcción. A tales efectos se instruirán periódicamente las inspecciones que correspondan para el logro de tales fines.
- b) La realización de las propias obras públicas de responsabilidad de la Intendencia Departamental; a tales efectos se instruirá a las oficinas y servicios competentes, aplicándose los correspondientes controles administrativos y funcionales.
- c) La ejecución de obras públicas por parte de organismos del Gobierno Nacional o la Administración descentralizada.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 182. (Faltas graves).- En función de la magnitud de las afectaciones al interés público, al ambiente y la buena calificación urbana del territorio de Ciudad del Plata, serán consideradas como faltas graves:

- a) Las afectaciones en las diversas áreas de explícita Tutela Ambiental, sea costera, de diques y canales, de amortiguación ambiental de actividades productivas, especialmente nuevos movimientos de tierra y construcciones no permitidas en sectores ambientalmente vulnerables.
- b) La extracción de arena fuera de las áreas permitidas.



- c) Las afectaciones de significación al espacio público.
- d) Las afectaciones al patrimonio arqueológico.
- e) No respetar los retiros frontales en el Corredor de la Ruta 1, dado su rol en la calificación urbana general, ocupándolos con construcciones o con contenedores, vehículos u otros objetos.
- f) La instalación o desarrollo expresamente no autorizado de usos potencialmente molestos y/o de impacto ambiental adverso significativo.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 183. (Sanciones de las faltas).- Las faltas respecto al cumplimiento de esta norma dará lugar a la aplicación de multas conforme está previsto en el Artículo 71 inciso 2do. de la Ley 18.308. A su vez, se dispondrán acciones complementarias y concomitantes, como:

- a) La suspensión de las obras o actividades y la regularización de la situación.
- b) La exigencia a las empresas prestatarias de servicios que no otorguen los mismos si los predios y/o construcciones existentes no cumplen con las normativas vigentes.
- c) La posible aplicación del impuesto a la edificación inapropiada en los casos que corresponda.
- d) La obligación de restituir la situación a un estado reglamentario, procediéndose a las demoliciones y rehabilitaciones que correspondiesen.
- e) La exigencia de acciones mitigatorias y/o compensatorias a favor de la comunidad local.
- f) Ante la constatación de faltas cometidas por los propios servicios de la Intendencia Departamental, se procederá a:
 - i. Rectificar las obras públicas irregulares en concordancia con el presente plan y las buenas prácticas.
 - ii. Tomar las precauciones y correctivos para evitar su repetición.
 - iii. Aplicar las medidas administrativas y eventuales sanciones a los funcionarios que hayan otorgado autorizaciones no ajustadas a derecho, sin perjuicio de las presuntas nulidades de tales permisos.

Todo ello sin perjuicio de acciones de policía territorial a ejercer por la Intendencia departamental, en concordancia con lo previsto en el Artículo 68 y siguientes de la Ley N° 18.308 del 18 de junio de 2008.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

SECCION 8 – ACTUACIONES LOCALES DE INTERÉS

DEPARTAMENTAL

Artículo 184. (Declaración de Interés Departamental para su Promoción y Apoyo).- Se declara de interés departamental la promoción y apoyo de las siguientes actuaciones locales:

- a) La elaboración del Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata.
- b) El fortalecimiento de las centralidades de Ciudad del Plata, a través de la creación de un Centro Cívico y de Servicios.
- c) La promoción de nuevos espacios de uso público, de escala zonal y vecinal, con equipamientos y amenidades calificadas, distribuidos entre los diversos barrios de la Zona Urbana, que sean concebidos contemplando las inquietudes y aspiraciones de los vecinos.
- d) La calificación urbana en forestación, iluminación y mobiliario de partes de la Ruta Vieja; la calificación forestal de los bordes de la Ruta Nacional 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe contiguos a su Zona Urbana.

- e) A escala regional se ratifica el interés departamental en la conservación y puesta en valor del litoral del Río de la Plata y de los Bañados del Santa Lucía, pudiéndose plantear proyectos de expropiación focalizada y selectiva del suelo como de su puesta en valor.
- f) Los desarrollos de vivienda social agrupada.
- g) El fortalecimiento del patrimonio cultural, especialmente de sitios notables como Puerto La Tuna, alentándose la investigación arqueológica y paleontológica de manera sistemática en el área, en el marco de los programas nacionales en esta materia.
- h) La mejora de la conectividad vial intrazonal.
- i) Una nueva Terminal de Ómnibus para Playa Pascual a ubicarse fuera de la Zona Litoral del Río de la Plata.

Se encomienda al Intendente Departamental:

- a) Gestionar el avance hacia tales iniciativas.
- b) Realizar un programa de generación de espacios públicos por recuperación de tierras en situación de irregularidad y morosidad.
- c) Estudiar mecanismos de mejora de la calidad de los proyectos públicos y público – privados, en concordancia con la creciente significación de Ciudad del Plata y de sus necesidades con el objetivo de lograr una mayor equidad territorial.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

CAPÍTULO 5 APLICACIÓN DE ESTA NORMA

Artículo 185. (Validez interpretativa).- Los siguientes Plano adjuntos forman parte integral de esta norma, representando gráficamente las disposiciones de su texto:

- Plano N° 1 – Perímetro de aplicación del Plan Local de Ciudad del Plata
- Plano N° 2 – Zonificación General
- Plano N° 3 – Zona Litoral. Subzonas
- Plano N° 4 – Zona Productiva. Subzonas
- Plano N° 5 – Zona Bañados del Santa Lucía. Subzonas
- Plano N° 6 – Zona Corredor Ruta 1. Subzonas
- Plano N° 7 – Zona Urbana. Subzonas
- Plano N° 8 - Categorización del Suelo
- Plano N° 9 – Tutelas ambientales
- Plano N° 10 – Área Puerto Santa Victoria (La Tuna)
- Plano N° 11 – Plano de canteras (Modelo propuesto)
- Plano N° 12 – Zona Litoral. Barrios Penino y Autódromo. Detalle de los sectores con riesgo de inundación.

En caso de discrepancias o ausencias del presente texto, tales recaudos gráficos obrarán como elementos complementarios indicativos.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 186. (Cómputo de aprovechamientos en predios dentro de varias zonas y admisión provisional de subdivisiones prediales especiales).- Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más zonas, subzonas o áreas de ordenamiento territorial con diversas Categorías de Suelo, se respetarán en cada una de las subdivisiones resultantes las directrices, los aprovechamientos urbanísticos y las demás normas complementarias pertinentes a cada una de ellas.



Tales predios podrán subdividirse en más de un padrón por los límites de las Categorías de Suelo, inclusive cuando las fracciones resultantes sean menores a las habilitadas por el presente Plan y por la legislación nacional vigente, conforme lo previsto en el Artículo 2 de la ley 10.723. Tal excepción aplica para la subdivisión de predios atravesados por límites de Categorías de Suelo, pero no por Subcategorías de Suelo dentro de la misma Categoría.

En los padrones resultantes de las subdivisiones anteriores se aplicarán los parámetros urbanísticos vigentes para cada zona, subzona y área. Si se tratase de una fracción remanente y derivada de superficie menor a la establecida a nivel nacional o de esta norma, sus aprovechamientos urbanísticos se reducirán de un modo proporcional.

Sin perjuicio de lo anterior, se encomienda al Intendente Departamental:

- a) Promover ante los organismos nacionales competentes la implementación de la registración diferencial de fracciones de padrones únicos divididos por sectores con diversas Categorías de Suelo, para minimizar las afectaciones antrópicas al ambiente y realizar una gestión más equitativa del suelo.
- b) Promover mecanismos de cooperación público-privada para que en el caso de predios ubicados parte en zonas, subzonas, áreas o sectores de diversa aptitud y vulnerabilidad ambiental, o en padrones contiguos del mismo propietario con diversas Categorías de Suelo resultado de la citada subdivisión parcelaria provisionalmente admitida, todos los nuevos aprovechamientos urbanísticos se pudiesen aplicar en las partes del predio o en los padrones menos vulnerables a los efectos de contribuir a su mejor conservación. Ello se aplicará especialmente en los casos de:
 - i. Predios, o nuevos padrones contiguos, parte en la Zona de Bañados del Santa Lucía, parte en la Zona Productiva o en la Zona del Corredor de la Ruta 1. En tal caso los nuevos aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar preferentemente en las partes del predio fuera de la Zona de Bañados a los efectos de coadyuvar a su mejor conservación.
 - ii. Predios, o nuevos padrones contiguos, parte en la Zona de Litoral del Río de la Plata, parte en la Zona Productiva o en la Zona del Corredor de la Ruta 1. En tal caso los nuevos aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar preferentemente en las partes del predio fuera de la Zona Litoral a los efectos de coadyuvar a su mejor conservación.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 187. (Cambios en la numeración de padrones).- En caso de haberse producido cambios en la numeración de padrones, antes o después de la entrada en vigencia de este Plan, las remisiones a los mismos se entenderán efectuadas a los ámbitos territoriales delimitados en los padrones originarios graficados en la cartografía anexa al presente Decreto.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 188. (Pautas particulares de áreas interiores y pautas generales de una zona).- Cuando en la presente norma se plantean dentro de una Zona pautas particulares o específicas para áreas interiores, éstas últimas primarán sobre las prescripciones generales sólo en aquellas cuestiones explícitamente diferenciales.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 189. (Cambios en los proyectos edilicios, ampliaciones o reformas).- En caso que se produzcan cambios en el proyecto de un permiso de construcción ya otorgado, o se programe una ampliación o reforma en el mismo caso, deberá tramitarse su correspondiente Viabilidad Urbanística ante la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de San José.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 190. (Derecho de preferencia).- Se autoriza a la Intendencia de San José a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el Artículo 66 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en las adquisiciones onerosas entre Particulares sobre los siguientes bienes Inmuebles:

- a) Los predios mayores a 1 hectárea ubicados entre el km. 28 y 32 de la Ruta 1 Vieja, y hasta 800 metros de la misma.
- b) El padrón 16.255, sea en parte o en su totalidad, ubicado entre Delta El Tigre y San Fernando.
- c) Los predios atravesados por diques de protección o canales de conducción de aguas.
- d) Otras situaciones planteadas por resolución fundada del Intendente Departamental por razones de interés general, previo informe de la Unidad de Gestión del Plan.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 191. (Vigencia).- El presente Decreto conteniendo el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia, entrará en vigencia a los treinta (30) días corridos a partir de su promulgación.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 192. (Modificaciones no sustanciales).- Por el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata, en concordancia con el Artículo 29 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, se habilitan a futuro las modificaciones de las siguientes determinaciones de este Plan que se definen como no sustanciales:

- a) Ajustes o correcciones menores en los límites de las zonas, subzonas y áreas, por razones fundadas, siempre y cuando cumplan con las directrices locales.
- b) Contemplar situaciones preexistentes debidamente probadas al momento de puesta en vigencia de este plan, y no contempladas en el mismo.
- c) Errores en las nominaciones de los números de padrones consignados en este texto.
- d) Adaptaciones normativas en correspondencia con futuras nuevas disposiciones nacionales convergentes en materia territorial, siempre y cuando se entiendan como ajustes legítimos, menores y compatibles con las directrices de este plan.
- e) La ampliación fundada de los posibles usos condicionados o prohibidos, si están de acuerdo a las directrices locales de todo el plan y a las pautas cualitativas fijadas para cada zona y subzona.
- f) Ajustes menores de parámetros urbanísticos para contemplar posibles necesidades y demandas barriales colectivas que mejoren y no afecten el medio ambiente y la calificación urbana general.

El procedimiento de revisión para tales modificaciones no sustanciales será a iniciativa del Intendente Departamental o de la Junta Departamental de San José, quienes solicitarán un Informe sobre las Modificaciones no Sustanciales a la Unidad de Gestión del Plan. Este informe será fundado, pudiendo esta Unidad de Gestión realizar otras consultas a nivel departamental y nacional. A partir del análisis de tal Informe sobre las Modificaciones no Sustanciales, de considerarlo pertinente y de interés general, la Junta Departamental procederá a su aprobación.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)



Artículo 193. (Revisiones).- El presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata será revisado dentro de los diez años de aplicación, o antes, de ser recomendada tal revisión dentro de otros instrumentos de ordenamiento territorial, o luego de realizarse el Plan de Aguas Urbanas de Ciudad del Plata, u otros planes derivados o sectoriales, caso de la Zona Litoral de los Barrios de Penino y Autódromo, o de contarse con nuevos estudios ambientales que hagan aconsejable su revisión.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 194. (Sustitución normativa y aplicación).- La presente norma, a partir de su vigencia y puesta en aplicación, sustituirá a las disposiciones departamentales en materia de categorización del suelo, de fraccionamiento y subdivisión del suelo, de usos y parámetros Urbanísticos vigentes con anterioridad dentro del ámbito territorial de aplicación de este plan. Tal es el caso de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de San José y de Categorización del Suelo, Decreto N° 3.091 del 27 de febrero de 2013, y de otros decretos departamentales en tales materias y solamente en aquellos artículos e incisos que se opongan a la presente.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 195. (Derogaciones).- Se derogan todas aquellas disposiciones anteriores que se opongan a la presente.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

Artículo 196. (Difusión).- Dese la amplia difusión a la presente.

Afirmativo, Unanimidad (26 votos en 26)

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ, EL
DÍA DOS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.**

Heber I. Berto
Presidente

Nancy García
Secretaria (I)

San José , 02 de febrero de 2015.-

Se agrega, para ser anexado al expediente, índice y exposición de motivos.

Heber I. Berto
Presidente

Nancy García
Secretaria (I)



INDICE

EXPOSICION DE MOTIVOS

TÍTULO I

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. (Aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia).
- Artículo 2.- (Delimitación Territorial).-
- Artículo 3. (Marco Legal).-
- Artículo 4.- (Obligatoriedad).-
- Artículo 5. (Objetivos del Plan).-
- Artículo 6. (Componentes estratégicos de ordenamiento territorial).-
- Artículo 7. (Directrices departamentales de ordenamiento territorial. Remisión).-
- Artículo 8. (Directrices locales de ordenamiento territorial).-

CAPÍTULO 2

ZONIFICACION TERRITORIAL

- Artículo 9. (Zonificación).-
- Artículo 10. (Zonas Territoriales del Plan de Ciudad del Plata).-

CAPITULO 3

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

- Artículo 11. (Categorización del suelo. Remisión).-
- Artículo 12. (Subcategorías de Suelo).-

CAPITULO 4

TUTELAS AMBIENTALES

- Artículo 13. (Institución de la Tutela Ambiental).-

TÍTULO II

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS

CAPÍTULO 1

ZONA LITORAL DEL RÍO DE LA PLATA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA LITORAL

- Artículo 14. (Delimitación Zona Litoral del Río de la Plata).-
- Artículo 15. (Subzonas).-
- Artículo 16. (Directriz local de ordenamiento territorial).-
- Artículo 17. (Categorización y subcategorización de suelo).-
- Artículo 18. (Tutela ambiental).-
- Artículo 19. (Promoción de actuaciones de mejora y mitigación ambiental en la Zona Litoral).-
- Artículo 20. (Parámetros urbanísticos en predios categoría rural natural).-
- Artículo 21. (Usos permitidos en los predios categoría rural natural de la Zona Litoral).-
- Artículo 22. (Usos condicionados en los predios rurales naturales de la Zona Litoral).-
- Artículo 23. (Usos no permitidos en la Zona Litoral).-
- Artículo 24. (Zona Litoral. Edificaciones y usos preexistentes sin permisos de construcción. Remisión).-
- Artículo 25. (Otras especificaciones sobre el manejo costero).-
- Artículo 25.1 (Documentación especial en la Zona Litoral).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES

SUBZONA DE LAS COLONIAS

- Artículo 26. (Delimitación Subzona de las Colonias).-
- Artículo 27. (Pautas particulares para el Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre dentro de la Zona Litoral).-
- Artículo 28. (Parámetros urbanísticos y usos en la Subzona de las Colonias. Remisión).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES

SUBZONA PLAYA PASCUAL Y VECINDADES

- Artículo 29. (Delimitación Subzona Playa Pascual y vecindades).-
- Artículo 30. (Pautas específicas).-
- Artículo 31. (Parámetros urbanísticos particulares Subzona Playa Pascual y Vecindades).-
- Artículo 32. (Usos permitidos en el Área Playa Pascual – Villa Olímpica).-
- Artículo 33. (Usos condicionados en el Área Playa Pascual – Villa Olímpica).-

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES

SUBZONA BARRIOS PENINO - AUTODROMO Y RESERVA NATURAL PENINO

- Artículo 34. (Delimitación Subzona Barrios Penino - Autódromo y Reserva Natural Penino).-

SECCION 4 – 1

BARRIOS PENINO Y AUTODROMO



- Artículo 35. (Área Barrios Penino – Autódromo en la Zona Litoral. Definición y sectores interiores).-
- Artículo 36. (Prohibición de edificar y generar nuevos usos residenciales en los sectores con riesgo de inundación del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).-
- Artículo 37. (Otras pautas específicas para el Área Barrios Penino – Autódromo).-
- Artículo 38. (Derecho de Preferencia en Barrio Penino y Autódromo).-
- Artículo 39. (Promoción de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Litoral de Penino y Autódromo u otros programas especiales).-
- Artículo 40. (Parámetros urbanísticos particulares Área Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo bajo de inundaciones).-
- Artículo 41. (Parámetros urbanísticos particulares Área Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo medio de inundaciones).-
- Artículo 42. (Parámetros urbanísticos particulares Área Litoral Barrios Penino – Autódromo. Sector con riesgo alto de inundaciones).-
- Artículo 43. (Parámetros urbanísticos particulares y otras pautas para Área Barrios Penino – Autódromo. Sector de borde no inundable).-
- Artículo 44. (Usos permitidos en los sectores inundables del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).-
- Artículo 45. (Usos condicionados en los sectores inundables del Área Litoral Barrios Penino – Autódromo).-
- Artículo 46. (Publicidad de las restricciones dominiales).-

SECCION 4 – 2 RESERVA NATURAL PENINO

- Artículo 47. (Reserva Natural Penino. Definición y delimitación. Remisión).-
- Artículo 48. (Pautas específicas).-
- Artículo 49. (Régimen especial de las Áreas de Implantación y Conservación Predial).-
- Artículo 50. (Actuaciones permitidas en las Áreas de Implantación y Conservación Predial).-
- Artículo 51. (Áreas de Implantación y Conservación Predial. Criterios de aplicación).-
- Artículo 52. (Parámetros urbanísticos y usos de la Reserva Natural Penino).-

CAPÍTULO 2

ZONA PRODUCTIVA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA PRODUCTIVA

- Artículo 53. (Delimitación de la Zona Productiva).-
- Artículo 54. (Subzonas).-
- Artículo 55. (Delimitación Subzona Colonia Wilson).-
- Artículo 56. (Delimitación Subzona Colonia Galland).-
- Artículo 57. (Delimitación Subzona Rural Norte).-
- Artículo 58. (Delimitación Subzona Extractiva).-
- Artículo 59. (Directriz local de ordenamiento territorial).-
- Artículo 60. (Categorías y subcategorías de suelo en la Zona Productiva).-
- Artículo 61. (Parámetros urbanísticos generales en la Zona Productiva).-

- Artículo 62. (Usos permitidos).-
- Artículo 63. (Usos condicionados).-
- Artículo 64. (Usos prohibidos).-
- Artículo 65. (Permisos de Construcción en la Zona Productiva).-
- Artículo 66. (Tutelas ambientales en la Zona Productiva).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES

AREA COMPLEJO CENTRAL TERMICA PUNTAS DEL TIGRE

- Artículo 67. (Directriz específica de ordenamiento territorial del Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre).-
- Artículo 68. (Tutela ambiental en el Área Complejo Central Térmica de Puntas del Tigre).-
- Artículo 69. (Parámetros urbanísticos específicos Área Complejo Central Térmica Puntas del Tigre).-
- Artículo 70. (Parámetros urbanísticos específicos en el enclave residencial de las nuevas viviendas de pescadores).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES

ACTIVIDAD EXTRACTIVA

- Artículo 71. (Directriz específica de ordenamiento territorial de las actividades extractivas en la Zona Productiva).-
- Artículo 72. (Tutela ambiental borde sur de la Subzona Extractiva y en el perímetro de extracción ubicado en la cercanía oeste de Villa Olímpica).-

CAPÍTULO 3

ZONA BAÑADOS DEL SANTA LUCÍA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

- Artículo 73. (Delimitación Zona Bañados del Santa Lucía).-
- Artículo 74. (Subzonas).-
- Artículo 75. (Directriz local de ordenamiento territorial).-
- Artículo 76. (Categorías del suelo).-
- Artículo 77. (Parámetros urbanísticos generales en la Zona de Bañados del Santa Lucía).-
- Artículo 78. (Usos permitidos).-
- Artículo 79. (Usos condicionados).-
- Artículo 80. (Usos prohibidos).-
- Artículo 81. (Permisos de Construcción en la Zona de Bañados del Santa Lucía).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES

- Artículo 82. (Parámetros urbanísticos específicos en predios en dos o más zonas).-
- Artículo 83. (Pautas específicas actividades extractivas en la Zona de Bañados del Santa Lucía).-
- Artículo 84. (Parámetros urbanísticos específicos en la Subzona de Marinas del Santa Lucía. Remisión).-
- Artículo 85. (Disposición cautelar en el padrón 15.000).-



Artículo 86. (Tutelas ambientales en la Zona de Bañados del Santa Lucía).-

CAPÍTULO 4

ZONA CORREDOR RUTA 1

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA CORREDOR RUTA 1

Artículo 87. (Delimitación Corredor Ruta 1. Remisión).-

Artículo 88. (Subzonas).-

Artículo 89. (Delimitación de las Subzonas).-

Artículo 90. (Directriz local de ordenamiento territorial).-

Artículo 91. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Desembocadura Río Santa Lucía).-

Artículo 92. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Playa Pascual Este).-

Artículo 93. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Dos Rutas).-

Artículo 94. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Paraje Santa Victoria).-

Artículo 95. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Colonia Wilson).-

Artículo 96. (Categorías del suelo).-

Artículo 97. (Parámetros urbanísticos generales en el Corredor de la Ruta 1).-

Artículo 98. (Usos permitidos).-

Artículo 99. (Usos condicionados).-

Artículo 100. (Usos prohibidos).-

Artículo 101. (Especificaciones complementarias. Tutela paisajística y otras pautas).-

Artículo 102. (Otras pautas. Calificación selectiva del espacio público contiguo).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES BARRIO DE CERAMICAS

Artículo 103. (Ubicación y delimitación del Barrio de Cerámicas).-

Artículo 104. (Parámetros urbanísticos específicos para el Barrio de Cerámicas).-

Artículo 105. (Usos urbanísticos específicos para el Barrio de Cerámicas).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARAJE KM. 35

Artículo 106. (Delimitación e Parámetros urbanísticos y otras especificaciones para el Paraje del kilómetro 35).-

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES SUBZONA PARAJE SANTA VICTORIA

Artículo 107. (Parámetros urbanísticos específicos para la Subzona Paraje Santa Victoria).-

Artículo 108. (Usos permitidos en el Paraje Santa Victoria).-

Artículo 109. (Usos condicionados).-

Artículo 110. (Usos no permitidos en el Paraje Santa Victoria).-

CAPÍTULO 5

ZONA URBANA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES ZONA URBANA

- Artículo 111. (Delimitación Zona Urbana).-
- Artículo 112. (Directriz local de ordenamiento territorial para la Zona Urbana).-
- Artículo 113. (Subzonas).-
- Artículo 114. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Este).-
- Artículo 115. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Central).-
- Artículo 116. (Directriz específica de ordenamiento territorial de la Subzona Urbana Oeste).-
- Artículo 117. (Categorías del suelo).-
- Artículo 118. (Parámetros urbanísticos generales para la Zona Urbana).-
- Artículo 119. (Usos permitidos).-
- Artículo 120. (Usos condicionados).-
- Artículo 121. (Usos no permitidos).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA CONJUNTOS HABITACIONALES

- Artículo 122. (Definición de conjunto habitacional).-
- Artículo 123. (Localización).-
- Artículo 124. (Directriz general).-
- Artículo 125. (Parámetros urbanísticos para Conjuntos Habitacionales).-
- Artículo 126. (Condicionamientos para la autorización).-
- Artículo 127. (Reserva de suelo para servicios y equipamientos).-
- Artículo 128. (Áreas libres para uso comunitario).-
- Artículo 129. (Estacionamientos).-
- Artículo 130. (Cuerpos de edificación continuos).-
- Artículo 131. (Asoleamiento).-
- Artículo 132. (Calles vehiculares y peatonales).-

SECCION 3 – PAUTAS PARA OTRAS SITUACIONES ESPECÍFICAS

- Artículo 133. (Situaciones con parámetros urbanísticos diferenciados).-
- Artículo 134. (Especificaciones particulares para emprendimientos singulares mayores de 5.000 m²).-
- Artículo 135. (Especificaciones particulares para predio del actual Vertedero Municipal. Disposición cautelar).-
- Artículo 136. (Especificaciones particulares para actividades extractivas en el padrón 16.255).-
- Artículo 137. (Precauciones particulares en el área de mayor riesgo de inundaciones en Delta El Tigre).-
- Artículo 138. (Zona Urbana. Edificaciones y usos preexistentes sin permisos de construcción. Remisión).-
- Artículo 139. (Zona Urbana. Proyectos en curso de edificios públicos. Pautas y parámetros



a aplicar).-

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1

PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Artículo 140. (Interés departamental en la conservación del patrimonio natural y cultural de Ciudad del Plata).-

Artículo 141. (Bañados del Santa Lucia. Declaración como Patrimonio Departamental).-

Artículo 142. (Reserva Natural Penino).-

Artículo 143. (Patrimonio Arqueológico y Cultural de Ciudad del Plata).-

Artículo 144.- (Área Puerto Santa Victoria - Sitio La Tuna).-

Artículo 145. (Inventario Local de Paisajes a Preservar).-

CAPÍTULO 2

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS MINERAS

Artículo 146. (Interés departamental en una efectiva limitación y control de las actividades extractivas).-

Artículo 147. (Directriz local para la gestión de las actividades extractivas).-

Artículo 148. (Necesidad de la habilitación comercial e industrial ante la Intendencia de San José para actividades extractivas. Requisitos particulares).-

CAPÍTULO 3

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y ESPACIO PÚBLICO

Artículo 149. (Remisión a normas vigentes).-

Artículo 150. (Necesidad de autorización departamental para toda subdivisión del suelo Categoría Urbana, Suburbana y Rural).-

Artículo 151. (Tolerancias en las dimensiones prediales).-

Artículo 152. (Nuevas parcelas urbanas en predios afectados por servidumbres para infraestructuras).-

Artículo 153. (Conectividad vial).-

Artículo 154. (Aperturas de calles).-

Artículo 155. (Cesión mínima obligatoria y gratuita de suelo para espacio libre y reserva fiscal).-

Artículo 156. (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para las avenidas y calles).-

Artículo 157. (Perfeccionamiento de la cesión).-

Artículo 158. (Destino y enajenación del espacio público y de las reservas fiscales).-

Artículo 159. (Inventario Local de Espacios Públicos. Encomienda).-

CAPÍTULO 4

MANEJO AMBIENTAL DEL

SUELO URBANO Y SUBURBANO

Artículo 160. (Ratificación del interés departamental en la elaboración de un Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata).-

Artículo 161. (Sobre el manejo ambiental del suelo urbano y suburbano).-

Artículo 162. (Sobre el manejo domiciliario de las aguas cloacales).-

Artículo 163. (Sobre el drenaje de los terrenos urbanos y suburbanos).-

Artículo 164. (Sobre el tipo de calles y calzadas verdes).-

Artículo 165. (Edificaciones en predios afectados por servidumbres de infraestructuras).-

Artículo 166. (Alambradas y otras divisorias prediales).-

TÍTULO IV

APLICACIÓN Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1

DIRECTRICES LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 167. (Institución y objetivo de las Directrices locales de ordenamiento territorial).-

Artículo 168. (Contenidos de las Directrices locales de ordenamiento territorial).-

Artículo 169. (Observancia de los Directrices locales).-

Artículo 170. (Aplicación directa, criterio interpretativo y criterio precautorio).-

CAPÍTULO 2

TÉRMINOS TÉCNICOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APLICACIÓN

Artículo 171. (Definiciones y criterios de aplicación).-

CAPÍTULO 3

SOBRE LOS PERMISOS Y AUTORIZACIONES EN MATERIA TERRITORIAL ANTE LA INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSÉ

Artículo 172. (Sobre los permisos y autorizaciones de uso de suelo en Ciudad del Plata).-

CAPÍTULO 4



GESTIÓN DEL PLAN

SECCION 1 – UNIDAD DE GESTIÓN DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE CIUDAD DEL PLATA

Artículo 173. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata. Creación y objetivos).-

Artículo 174. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial de Ciudad del Plata. Integración).-

Artículo 175. (Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata. Funcionamiento).-

SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN

Artículo 176. (Programa de Acción del Plan).-

SECCION 3 – MONITOREO Y SEGUIMIENTO

Artículo 177. (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan).-

SECCIÓN 4 – CREACIÓN DE UNA GUARDIA AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Artículo 178. (Guardia Ambiental. Institución y objetivos).-

SECCIÓN 5 – TOLERANCIAS

Artículo 179. (Tolerancias).-

SECCIÓN 6 – REGULARIZACIONES

Artículo 180. (Regularizaciones).-

SECCIÓN 7 – FALTAS Y SANCIONES

Artículo 181. (Observancia municipal).-

Artículo 182. (Faltas graves).-

Artículo 183. (Sanciones de las faltas).-

SECCION 8 – ACTUACIONES LOCALES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL

Artículo 184. (Declaración de Interés Departamental para su Promoción y Apoyo).-

CAPÍTULO 5

APLICACIÓN DE ESTA NORMA

- Artículo 185. (Validez interpretativa).-
- Artículo 186. (Cómputo de aprovechamientos en predios dentro de varias zonas y admisión provisional de subdivisiones prediales especiales).-
- Artículo 187. (Cambios en la numeración de padrones).-
- Artículo 188. (Pautas particulares de áreas interiores y pautas generales de una zona).-
- Artículo 189. (Cambios en los proyectos edilicios, ampliaciones o reformas).-
- Artículo 190. (Derecho de preferencia).-
- Artículo 191. (Vigencia).-
- Artículo 192. (Modificaciones no sustanciales).-
- Artículo 193. (Revisiones).-
- Artículo 194. (Sustitución normativa y aplicación).-
- Artículo 195. (Derogaciones).-
- Artículo 196. (Difusión).-

EXPOSICION DE MOTIVOS

Antecedentes

Enmarcado en el concepto de **ordenamiento territorial**, como conjunto de acciones públicas transversales, que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales (Artículo 2º Ley 18.308 del 18 de junio de 2008), la Intendencia Departamental de San José, presenta a consideración de la Junta Departamental de San José, el Proyecto de Decreto conteniendo el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata y su área de influencia.

El mismo se integra con esta propuesta de Decreto, la Cartografía Anexa consistente en 12 Planos con sus respectivas referencias, la Evaluación Ambiental Estratégica, la Memoria de Participación y los estudios antecedentes "Informe sobre la Problemática Social y el Desarrollo Local" y "Propuesta de Ordenamiento Arqueológico de Ciudad del Plata".

El siguiente texto, constituye una versión ajustada del proyecto del Plan, que tuvo Aprobación Previa del Intendente Departamental de San José en el último trimestre del 2013. A partir de la correspondiente Audiencia Pública realizada en diciembre del 2013, se recibieron múltiples aportes, que sumados a otros tantos recibidos a través de la cooperación del MVOTMA y por comunicaciones de diversos organismos, así como de otros actores locales con intereses en el área, se sintetizan en el presente Proyecto.

Importa señalar que esta iniciativa, ha resultado de la cooperación entre el Gobierno Departamental, el Gobierno Nacional y el Gobierno Municipal, en el marco de un Convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y la Intendencia Departamental de San José. Se ha contado asimismo con la participación de las autoridades locales del Municipio de Ciudad del Plata con jurisdicción en el área de este plan.

Consecuentemente, previo trabajo conjunto entre las Autoridades Departamentales y la Contraparte Técnica Departamental y el Coordinador Técnico Externo, y en la última



fase contando con el apoyo de un Consultor Jurídico Externo, se estuvo en condiciones de presentar el proyecto al MVOTMA para la formulación del informe de correspondencia previsto en el Artículo 25 de la Ley 18.308 inc. 5.

El Plan como instrumento

Se trata de un **Plan Local**, instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible del ámbito departamental, dispuesto en la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 (Artículo 17) como el instrumento para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento, a realizarse mediante iniciativa del Gobierno Departamental con la participación de las autoridades locales, siendo de competencia exclusiva del Gobierno Departamental su elaboración y aprobación, así como la definición de su ámbito de aplicación.

Marco Legal

Se ha tenido en cuenta para su elaboración, la **Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 18.308 del 18 de junio del 2008**, las **Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de San José**, Decreto N° 3.091 de enero del 2013, las **Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas**, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de San José N° 3.065 del 12 de agosto de 2011, Decreto de la Junta Departamental de Canelones N° 26 del 18 de agosto de 2011, Decreto de la Junta Departamental de Montevideo N° 33.830 del 15 de agosto de 2011 y por el Decreto del Poder Ejecutivo N° 321/011 de fecha 9 de setiembre de 2011.

A su vez se ha considerado en lo que corresponde a cada una de sus materias específicas, entre otras, las siguientes normas jurídicas departamentales:

- Decretos de la Junta Departamental de San José N° 3032 de fecha 26 de setiembre de 2008, acerca de instalación de estructuras, soportes y antenas; N° 3090 de fecha 7 de enero de 2013, acerca de la medida cautelar para las zonas de Penino y Autódromo; N° 3093 de fecha 20 de febrero de 2013, sobre modificación del art.1° y 3° del Decreto N° 3090; N° 2725 del 8 de marzo de 1996, referente a la designación como categoría playa ecológica a Playa Penino; N° 2615 de fecha 25 de julio de 1991, sobre la ordenanza relativa a fraccionamientos; N° 3068 de fecha 25 de noviembre de 2011 acerca de modificación art.35 del Decreto N° 2615.

- Entre otras, Resolución de la Intendencia Departamental de San José N° 290/2010 del 16 de diciembre de 2000, disponiendo una medida cautelar sobre el padrón N° 15.000 de Delta el Tigre.

Área de aplicación.

El **ámbito de aplicación del Plan** se delimita al sur por el Río de la Plata, al oeste con el límite de la Colonia Wilson en su encuentro con dicho Río, prolongándose hacia el norte hasta la ribera de la margen derecha del Río Santa Lucía, al noroeste, norte y este su límite coincide con la línea de ribera de la margen derecha del Río Santa Lucía en parte de su tramo inferior, desde el punto antes consignado hasta su desembocadura en el Río de la Plata.

El perímetro demarcado, ha resultado de articular sus atributos y lógicas geográficas, ambientales, administrativas, identitarias, prediales y operativas, y se corresponde con el Plano N° 1 Ubicación.

El área de aplicación del Plan comprende en su interior:

k) Ciudad del Plata, tal como fue definida en la Ley N° 18.052 del 18 de octubre de 2006, que la declaró como tal y la delimitó entre el Río Santa Lucía, el Río de la Plata y el kilómetro 35 de la Ruta Nacional N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe.

l) La circunscripción del Municipio de Ciudad del Plata, en concordancia con la Ley de Municipios y Distritos Electorales, Ley N° 18.653, Artículo 1, del 15 de marzo de 2010 por la cual comprende las series electorales OEI, OGA, OGB, OGC, OGD y OGE, cuya delimitación contempló el instructivo de la Oficina Electoral Departamental de San José del 5 de junio del 2012.

Objetivos y estrategia

Los **objetivos** a los que se propende con el Plan, remiten a la regulación de aspectos urbanísticos, orientación y ordenación de los procesos territoriales actuales y futuros en la búsqueda de un desarrollo sostenible, la facilitación de las principales actuaciones públicas de escala nacional, metropolitana, departamental, municipal y vecinal, así como de la sociedad civil y operadores privados y públicos en el manejo del territorio en el área del Plan.

Se identifican diversos **componentes estratégicos** para el ordenamiento territorial de Ciudad del Plata y su área de influencia, y se formulan directrices locales, en concordancia con las departamentales aprobadas oportunamente a través del instrumento respectivo.

Clasificación de suelos

Se propone una **zonificación**, con el objetivo de fijar el perfil de cada ámbito territorial y articular su vocación con los criterios de subdivisión del suelo, ocupación y uso, se establece. La misma evidencia la aspiración política de transformación o conservación del territorio, lo cual tendrá su correspondencia en la categorización del suelo.

A partir de ello, se disponen una regulación por las Zonas resultantes (Litoral, Productiva, Bañados de Santa Lucía, Corredor Ruta 1 y Urbana) y por Subzonas dentro de aquellas, delimitando cada una de ellas.

La **categorización del suelo**, además de los contenidos y funciones que le da la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, tiene por objetivo fijar la vocación y la condición operativa básica del suelo.

En concordancia con lo establecido en la Ley N° 18.308 de junio del 2008, y en aplicación de lo señalado en el Decreto N° 3091 del 27 de febrero de 2013 (Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial), el presente Plan Local de Ciudad del Plata considera los siguientes tipos:

- El Suelo Categoría Rural, como aquel territorio con destino o afectado o no a la producción y/o a la protección del medio natural, la biodiversidad y el paisaje, que es no urbanizable, excluido de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento de carácter residencial. De acuerdo a la legislación nacional se subcategoriza como Rural Productiva y Rural Natural, con diversos atributos específicos (Ley N° 18.308, art. 31°).



- El Suelo Categoría Urbana refiere al suelo de los centros urbanos actualmente amanzanados o con vocación para ello, con una urbanización y dotación infraestructural total o parcial, esté ocupado o vacante, pudiendo englobar actividades enclavadas de otro tenor, caso de las industriales, y de los servicios. (Ley N° 18.308, art. 32°).

- El Suelo Categoría Suburbana comprenderá ámbitos con actividades urbanas de distinto tenor o con aptitud para la localización de las mismas, estén contiguos a centros poblados o enclavados en el territorio. (Ley N° 18.308, art. 33°).

A su vez el Plan presenta una **subcategorización** que identifica roles y usos explícitamente señalados:

-Suelo Categoría Urbana, subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental

-Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Industrial, de Generación de Energía y de Amortiguación Ambiental,

- Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Industrial y de Servicios.

- Suelo Categoría Suburbano, subcategoría de Servicios y Usos Múltiples

- Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Suelo Residencial Enclavado.

- Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Suelo Turístico – Residencial.

- Suelo Categoría Suburbano, subcategoría Turística y de Servicios

- Suelo Categoría Rural, Subcategoría Rural Natural con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados.

- Suelo Categoría Rural, Subcategoría Rural Productivo con Protección Patrimonial y Usos Extractivos Limitados.

Figura de protección

Se estatuye la figura de la **tutela ambiental**, para ámbitos destacados por sus atributos ecológicos, su potencial arqueológico, su rol como amortiguador ambiental y su potencial riesgo a la seguridad pública por su condición de inundabilidad alta, de proximidad a canteras y de vecindad a diversas infraestructuras como diques y canales, tendidos eléctricos u otras.

La Tutela Ambiental en tales áreas supone procedimientos e indicadores especiales para facilitar y promover su desarrollo sostenible y/o su conservación. Dichas restricciones se establecerán al tratarse los ámbitos u objetos de tutela en la presente norma.

Esta figura se apoya en el principio de política ambiental reconocido a nivel internacional y nacional consagrado en la Ley N° 17.283 del 28 de noviembre de 2000, la cual establece (Artículo 6, literal b), que la prevención y previsión son criterios prioritarios frente a cualquier otro en la gestión ambiental y, cuando hubiere peligro de daño grave o irreversible, no podrá alegarse la falta de certeza técnica o científica absoluta como razón para no adoptar medidas preventivas.

Componentes fundamentales de la regulación por Zonas.

Se formulan directrices específicas en algunos casos, se categoriza y subcategoriza suelo, y se dispone un régimen de uso que atiende sus particularidades (habitacional, industrial, de preservación, etc.), fundamentado en el uso racional del territorio orientado al desarrollo, sin descuidar la protección de sus valores ambientales, su biodiversidad y el paisaje, para lo cual en algunos casos se disponen tutelas ambientales.

Se establecen usos permitidos, usos condicionados y usos prohibidos según la Subzona, y se dan pautas específicas para actividades a implantarse en las mismas (ejemplo, conjuntos habitacionales), incluyendo los parámetros urbanísticos cuando ello corresponde.

Se propende a calificar espacios públicos, a evitar los asentamientos en áreas inundables, y a limitar y cesar la actividad extractiva en áreas que no estuvieran especialmente dispuestas para ello.

Disposiciones complementarias

En sede de las disposiciones complementarias, se declara de interés departamental la conservación del **patrimonio natural y cultural de Ciudad del Plata**, y como Bien Patrimonial de Interés Departamental a los Bañados de Santa Lucía, a la Reserva Natural Playa Penino y ratifica el interés departamental en la conservación y puesta en valor del rico patrimonio arqueológico de Ciudad del Plata dentro del ámbito en ordenación.

Se presta especial atención a las **actividades extractivas**, intentando fortalecer la prevención, seguimiento, control, y mitigación de sus potenciales efectos negativos, sea en el patrimonio cultural (arqueológico), en la biodiversidad, en el recurso hídrico, y en la vida urbana, declarando de interés departamental una efectiva y mayor limitación y control de las actividades mineras extractivas autorizadas por el Gobierno Nacional dentro del territorio de Ciudad del Plata y su área de influencia, fundamentado en la fuerte presencia humana en el área, en los potenciales impactos ambientales de signo negativo de la actividad extractiva y en las preocupaciones departamentales, municipales y vecinales en esta materia.

En este tema, se propende que las autoridades mineras, territoriales y ambientales de escala nacional eviten el otorgamiento de autorizaciones que tengan por objeto actividades extractivas fuera de la Subzona específica prevista para ello.

Se reafirma la necesidad de tramitar las correspondientes habilitaciones comerciales e industriales departamentales, para el desarrollo de la actividad extractiva.

Se establecen normas sobre **fraccionamiento de suelo**, reafirmando las competencias departamentales para la autorización de subdivisión del suelo, sea Categoría Urbana, Suburbana o Rural, dentro del ámbito de aplicación del Plan, así como otras disposiciones sobre dimensiones prediales, conectividad vial, apertura de calles, cesión obligatoria de suelo, etc.

En cuanto al **manejo ambiental**, entre otros aspectos, se dictan normas sobre gestión de los desagües pluviales, tratamiento de líquidos cloacales, su manejo domiciliario, drenaje de terrenos, calzadas verdes, etc. y se ratifica el interés departamental en la confección de un Plan de Aguas Urbanas para Ciudad del Plata, en concordancia con las gestiones interinstitucionales efectuadas en el pasado entre la Intendencia Departamental de San José, la Dirección Nacional de Aguas (DINAGUA) y la OSE, fundamentándose su relevancia en la magnitud de la problemática ambiental en materia de tratamiento y disposición de los desagües cloacales y de drenaje.

Aplicación y gestión

Sin ánimo de alcanzar definiciones precisas, ni de glosarios, se proporciona orientación para interpretar el significado de algunas de las expresiones utilizadas en el Plan.



Se proporcionan reglas sobre los **permisos** de construcción, infraestructura, montaje o emprendimiento en el ámbito de aplicación del Plan.

En cuanto a la institucionalidad se encomienda al Ejecutivo Departamental la creación de la **Unidad de Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Ciudad del Plata** y su área de influencia, la cual entre otros cometidos que se le asignan, deberá elaborar un Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan dentro del primer año de conformada.

Asimismo se mandata al Intendente Departamental, la creación de la figura de la **Guardia Ambiental y Territorial de Ciudad del Plata**, considerando el relevante perfil ambiental y urbano - ambiental dominante en Ciudad del Plata y su área de influencia y en la necesidad de mejorar la gestión pública.

En relación a **tolerancias y regularizaciones**, se disponen normas acerca de las mismas. A su vez, se desarrolla un régimen de faltas y sanciones asociadas a la **disciplina y control territorial y urbanístico**.

Se enumeran y se declara de interés departamental, la promoción y apoyo a una serie de **actuaciones calificadoras del desarrollo zonal** de Ciudad del Plata, y se encomienda al Intendente el gestionar el avance hacia tales iniciativas.

Se establece la validez interpretativa de la representación gráfica del Plan, enumerando lo respectivos Planos que componen su cartografía.

En relación a los sectores de suelo que se indican y en base a objetivos ambientales y territoriales, se autoriza al Intendente a formular el **derecho de preferencia** previsto en el Artículo 66 de la Ley N° 18.308.

Finalmente, se establece el **horizonte temporal del Plan** (vigencia), sus revisiones y previsiones sobre las **modificaciones no sustanciales** del mismo.